



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Küblis**

## **Quartierplan Ergiggin**

# **Quartierplanvorschriften**

Erlassen vom Gemeindevorstand am 22. Juni 2009

Letzte Änderung:

Erlassen vom Gemeindevorstand am 31. August 2020



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 1 Quartierplangebiet	5
Art. 2 Nutzungsetappen	5
Art. 3 Zweck des Quartierplanes	6
Art. 4 Bestandteile des Quartierplanes	6
Art. 5 Verbindlichkeit	6
<b>II. Landumlegung</b>	<b>6</b>
Art. 6 Alter Bestand	6
Art. 7 Neuparzellierung	7
Art. 8 Landabzug, Wertausgleich Mehr-/Minderzuteilung	7
Art. 9 Mutationsdokumente	7
Art. 10 Bereinigung der Rechte a) Dienstbarkeiten, Grundlasten	8
Art. 11 Bereinigung der Rechte b) Anmerkungen und Vormerkungen	10
Art. 12 Bereinigung der Rechte c) Grundpfandrechte	10
Art. 13 Eigentumserwerb	10
<b>III. Gestaltung</b>	<b>11</b>
Art. 14 Nutzungsart und Ausnützung	11
Art. 15 Nutzungseinschränkung LSV	11
Art. 16 Nutzungseinschränkung NISV	11
Art. 17 Baulinie	11
Art. 18 Gesamt- und Fassadenhöhe	12
Art. 18A Baufeld Hochbauten, Baufeld Autounterstand, Baufeld Velounterstand	12
Art. 18B Gebäudelänge	12
Art. 18C Flachdachterrassen	13
Art. 19 Terraingestaltung	13
<b>IV. Erschliessung des Quartierplangebietes</b>	<b>13</b>
Art. 20 Erschliessungsanlagen	13
Art. 21 Erschliessungsstrasse, Private Zufahrt	13
Art. 22 Öffentlicher Fussweg	14
Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	15
Art. 24 Anschluss an das Versorgungsnetz	15
Art. 25 Trennsystem (Abwasser, Meteorwasser)	15
Art. 26 Eigentum an Versorgungsanlagen	15
Art. 27 Durchleitungsrechte	16

Art. 28	Abfallsammelstelle	16
<b>V.</b>	<b>Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen</b>	<b>16</b>
Art. 29	Öffentliche Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fussweg	16
Art. 30	Öffentliche Versorgungsanlagen, Werkanlagen	16
Art. 31	Private Versorgungsanlagen	17
<b>VI.</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>17</b>
Art. 32	Öffentliche Verkehrsanlagen	17
Art. 33	Öffentliche Versorgungsanlagen	18
Art. 34	Grundsatz	18
Art. 35	Kosten der 1.Nutzungsetappe	18
Art. 36	Neuverteilung nach Einzonung der 2.Nutzungsetappe	18
Art. 37	Verfahren	19
Art. 38	Fälligkeit	19
Art. 39	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	19
Art. 40	Private Erschliessungsanlagen	20
Art. 41	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	20
<b>VII.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>21</b>
Art. 42	Planungskosten Grundsatz	21
Art. 43	Planungskosten Fälligkeit	21
Art. 44	Anmerkung des Quartierplans und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch	22
Art. 45	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	22

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 96 ff des Gemeindebaugesetzes (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Küblis nachfolgenden

## **Quartierplan Ergiggin Erweiterung**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1**

Quartierplangebiet

Der Quartierplan Ergiggin erstreckt sich über die Parzellen 465, 466 467 und 801 des Grundbuches der Gemeinde Küblis.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

#### **Art. 2**

Nutzungsetappen

Das Quartierplangebiet liegt gemäss geltendem Zonenplan teils in der ersten und teils in der zweiten Nutzungsetappe.

Bestandteil der 1. Nutzungsetappe bilden gemäss Neuzuteilungsplan die Parzellen Nr. 795, 796, 797, 799 und 801, sowie die Teilfläche 465.1 der Parzelle Nr. 465 und die Teilfläche 798.1 der Parzelle Nr. 798.

Bestandteil der 2. Nutzungsetappe bilden gemäss Neuzuteilungsplan die Teilfläche 798.2 der Parzellen Nr. 798 sowie die Teilfläche 465.2 der Parzelle Nr. 465.

Die Ausnützung der zur 1. Nutzungsetappe gehörenden Parzellenteilfläche Nr. 798.1 (40 m<sup>2</sup> BGF Bruttogeschossfläche [67 m<sup>2</sup> Landfläche]) wird der 2. Nutzungsetappe zugewiesen.

Soweit die nachfolgenden Anordnungen Parzellen der ersten Nutzungsetappe betreffen, treten die Anordnungen mit der Genehmigung des Quartierplanes in Kraft.

Die Anordnungen für Parzellen der zweiten Nutzungsetappe treten erst mit der Genehmigung der späteren Einzonung der zweiten Nutzungsetappe durch die Regierung in Kraft.

Zweck des Quartierplanes

**Art. 3**  
Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes.

Die mit der Quartierplanung verbundene Baulandumlegung dient dem Erwerb der für die Erschliessung notwendigen Flächen sowie der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen. Gleichzeitig werden die beschränkten dinglichen Rechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen im Quartierplangebiet bereinigt.

Bestandteile des Quartierplanes

**Art. 4**  
Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften mit Anhang 1 bis 6
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500

Verbindlichkeit

**Art. 5**  
Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschleunigt aller Handänderungen.

Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

## II. Landumlegung

Alter Bestand

**Art. 6**  
Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan, der Bestandestabelle im Anhang 1 und den Grundbuchauszügen im Anhang 6 ersichtlich.

Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang.

Neuparzellierung	<p><b>Art. 7</b></p> <p>Die Neuparzellierung der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücke erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Parzelle Nr. 465 bleibt unverändert bestehen.<sup>1</sup></li> <li>• Die Parzelle Nr. 466 wird aufgehoben und als Parzellen Nr. 795 und 796 neu abgegrenzt</li> <li>• Die Parzelle Nr. 467 wird aufgehoben und als Parzellen Nr. 797 und 798 neu abgegrenzt</li> <li>• Die neu geschaffene Erschliessungsparzelle Nr. 799 wird der politischen Gemeinde Küblis zugewiesen.</li> <li>• Die Parzelle Nr. 801 bleibt unverändert bestehen.</li> </ul>
Landabzug, Wertausgleich Mehr-/Minderzuteilung	<p><b>Art. 8</b></p> <p>Die Quartierplanbeteiligten beteiligen sich entsprechend den Erschliessungsvorteilen an den Landabzügen für die Erschliessungsparzelle. Zu diesem Zweck wird gemäss Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 für jede Parzelle entsprechend ihrem Erschliessungsvorteil ein theoretischer Landabzug festgelegt.</p> <p>Die Differenz zwischen dem „verbleibenden Landanspruch“ und der effektiv zugewiesenen „Parzellenfläche neu“ ist gemäss Neuzuteilungstabelle unter den Quartierplanbeteiligten auszugleichen. Das abgetretene Land wird mit Fr. 50.-- pro m<sup>2</sup> (Land ohne AZ) entschädigt.</p> <p>Der Ausgleich der Mehr- oder Minderzuteilungen unter den Quartierplanbeteiligten erfolgt im Zuge der Verteilung der Planungskosten. Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als 1 m<sup>2</sup> pro Grundeigentümerin/Grundeigentümer, die nicht bereits im Rahmen der Verteilung der Planungskosten ausgeglichen werden können, sind nach Abschluss der Vermessung zwischen der Gemeinde und den Betroffenen auszugleichen. Massdifferenzen unter 1 m<sup>2</sup> werden nicht ausgeglichen.</p>
Mutationsdokumente	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Das Grundbuchamt lässt auf Grund des Neuzuteilungsplanes und der Neuzuteilungstabelle die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neu abgegrenzten bzw. neu gebildeten Grundstücke Nr. 465, 795, 796, 797, 798 799 und 801 im Grundbuch erstellen.</p> <p>Bei den in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgebend sind die Masse der amtlichen Neuvermessung.</p>

---

<sup>1</sup> gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

Bereinigung der Rechte  
a) Dienstbarkeiten,  
Grundlasten

## Art. 10

### A) Aufhebung

Die auf den nachfolgenden Parzellen gemäss altem Bestand im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben. Nicht gegenstandslos gewordene Dienstbarkeiten werden durch gleichwertige Regelungen im Quartierplan ersetzt:

Lieg. Nr.	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
465	19350314	Recht: Anschlussrecht (Wasser und Kanalisation) zulasten Grundstück Nr 466	14.03.1935	196.82
	19350314.1	Recht: Benützungsrecht am Weg zulasten Grundstück Nr. 466	14.03.1935	196.82
466	19350314	Last: Anschlussrecht (Wasser und Kanalisation) zugunsten Grundstück Nr. 465	14.03.1935	196.82
	19350314.1	Last: Benützungsrecht am Weg zugunsten Grundstück Nr. 465	14.03.1935	196.82

### B) Übertrag

Die auf den nachfolgenden Parzellen gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben bestehen und sind wie folgt auf die neu zugewiesenen Parzellen zu übertragen bzw. auf der weiterbestehenden Parzelle zu belassen:

#### 1. Parz. Nr. 465

Nachfolgende gemäss altem Bestand auf Grundstück Nr. 465 eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben auf Grundstück Nr. 465 bestehen; die auf Grundstück Nr. 465 zu Lasten des untergehenden Grundstückes Nr. 466 eingetragenen Rechte sind auf das neue Grundstück Nr. 796 zu übertragen:

	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
	19340804	Recht: Wegunterführungsrecht zulasten Grundstück Nr. 479	04.08.1934	192.82
	19350314.1	Recht: Benützungsrecht am Weg zulasten Grundstück Nr. 488	14.03.1935	196.82

## 2. Parz. Nr. 466

Nachfolgende gemäss altem Bestand auf dem untergehenden Grundstück Nr. 466 eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten sind auf das neue Grundstück Nr. 796 zu übertragen:

	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
	19340804	Recht: Wegunterführungsrecht zulasten Grundstück Nr. 479	04.08.1934	192.82
	19651231	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 488	31.12.1965	749.82

Nachfolgende gemäss altem Bestand auf dem untergehenden Grundstück Nr. 466 eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten sind auf das neue Grundstück Nr. 795 zu übertragen:

	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
	19340804	Recht: Wegunterführungsrecht zulasten Grundstück Nr. 479	04.08.1934	192.82
	19651231	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 488	31.12.1965	749.82
	19940328.14	Last: Durchleitungsrecht (Abwasser) zugunsten Politische Gemeinde Küblis	28.03.1994	19.82
	20030324	Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück 462	24.03.2003	30.82

## 3. Parz. Nr. 467

Nachfolgende gemäss altem Bestand auf dem untergehenden Grundstück Nr. 467 eingetragene Dienstbarkeit und Grundlast ist auf das neue Grundstück Nr. 797 zu übertragen:

	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
	19940422	Last: Durchleitungsrecht (Abwasser) zugunsten Politische Gemeinde Küblis	22.04.1994	39.82

Nachfolgende gemäss altem Bestand auf dem untergehenden Grundstück Nr. 467 eingetragene Dienstbarkeit und Grundlast ist auf die neuen Grundstücke Nr. 797 und 798 zu übertragen:

	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
	19730608	Last: Kabeldurchleitungsrecht zu- gunsten Rätia Energie Klos- ters AG	08.06.1973 21.12.2006	43.82 759

#### 4. Parz. Nr. 801

Die auf der Parzelle Nr. 801 gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben bestehen und sind auf der weiterbestehenden Parzelle zu belassen:

	Ref.Nr.	Recht/Last	Datum	Bel.Nr.
	19910411	Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 464	16.11.2011	779
	19940328.13	Last: Durchleitungsrecht (Abwas- ser) zugunsten Politische Gemeinde Küblis	28.03.1994 16.11.2011	18.82 779

#### Art. 11

Bereinigung der Rechte  
b) Anmerkungen und  
Vormerkungen

Die gemäss altem Bestand auf dem untergehenden Grundstück Nr. 466 bestehende Vormerkung „371 Kaufsrecht an Teilfläche von ca. 1'067 m<sup>2</sup>, Frist: 24.07.2015, zugunsten Politische Gemeinde Küblis, Küblis 05.09.2006 Beleg 480“ ist auf das neue Grundstück Nr. 796 zu übertragen.

#### Art. 12

Bereinigung der Rechte  
c) Grundpfandrechte

Auf den Grundstücken Nr. 465, 466 und 467 sind keine Grundpfandrechte eingetragen.

Grundpfandrechte auf Parz. 801 bleiben unverändert bestehen

#### Art. 13

Eigentumserwerb

Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

### III. Gestaltung

#### Art. 14

Nutzungsart und Ausnützung

Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.

#### Art. 15

Nutzungseinschränkung LSV

Der „Bereich mit Nutzungseinschränkung LSV“ ist im Neuzuteilungsplan ausgewiesen.

In diesem Bereich sind die Planungswerte der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung+ (LSV) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen einzuhalten.

Innerhalb des Isolinienbereiches 55 dürfen keine Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, erstellt werden.

Option:

Der „Bereich mit Nutzungseinschränkung LSV“ kann durch bauliche Massnahmen (z.B. Lärmschutzwand, -damm) in seiner Ausdehnung verändert oder aufgehoben werden.

Die vorgesehenen Massnahmen bedürfen der Prüfung und Zustimmung durch das Amt für Raumentwicklung sowie der Rhätischen Bahn (RhB).

#### Art. 16

Nutzungseinschränkung NISV

Der „Bereich mit Nutzungseinschränkung NISV“ ist im Neuzuteilungsplan ausgewiesen.

In diesem Bereich sind die Anlagegrenzwerte laut Anhang 1 Ziffer 14 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 einzuhalten.

Innerhalb eines Abstandes von 9.5 m ab Gleisachse der Rhätischen Bahn (RhB) dürfen nur Bauten und Anlagen realisiert werden, die dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Strassen, Wege, Parkierungsflächen, Velounterstände, Garagen ohne feste Arbeitsplätze, etc.).

#### Art. 17

Baulinie

Die im Neuzuteilungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete Baulinie bestimmt die Linie, bis zu welcher Hauptbauten gestellt werden dürfen. Mit Ausnahme von Hauptdächern dürfen auskragende Gebäudeteile die Baulinie nicht überschreiten.

Gesamt- und Fassadenhöhe	<p><b>Art. 18<sup>2</sup></b></p> <p>Die Gesamt- und Fassadenhöhe richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.</p> <p>Auf der Parzelle Nr. 797 darf die baugesetzlich definierte Gesamt- und Fassadenhöhe maximal um die in der Gebäudemitte auf der Baulinie gemessene Höhendifferenz zwischen „Kote Oberkant Strassenachse“ und „Schnittpunkt Baulinie – Terrainlinie bestehend“ (Abgrabungstiefe im Abstandsbereich) erhöht werden.</p> <p>Allenfalls notwendige Abgrabungen für interne Erschliessungswege müssen bei der Ermittlung der Gesamt- und Fassadenhöhe nicht eingerechnet werden.</p> <p>Sonnenenergie-, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie technisch bedingte Aufbauten dürfen die jeweils oberste Flachdachebene um max. 1.50 m übertreffen.</p> <p>Infolge verbessertem Lärmschutz (Lärnmachweis Hartmann Monsch, Nov. 2016) und Gartengestaltung darf die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhe auf Parzelle 796 von der Kote 820.00 m ü.M. aus erfolgen.</p>
Baufeld Hochbauten	<p><b>Art. 18A<sup>3</sup></b></p> <p>Auf den Parzellen Nr. 795 und 796 sind Neubauten innerhalb der im Neuzuteilungsplan festgelegten ‚Baufelder Hochbauten‘ zu erstellen.</p>
Baufeld Autounterstand	<p>Im Baufeld Autounterstand dürfen gedeckte Parkplätze (eingeschossig, max. Fassaden-/Gesamthöhe 4.50 m) erstellt werden.</p>
Baufeld Velounterstand	<p>Bauten im Baufeld Velounterstand dürfen die Kote von 823.80 m ü. M nicht übertreffen; ein Geländerabschluss auf der Parkierungsebene ist zulässig. Auf den übrigen Parzellen richtet sich die Bebauung nach den baugesetzlichen Bestimmungen und der festgelegten Baulinie gemäss Neuzuteilungsplan.</p>
Gebäudelänge	<p><b>Art. 18B<sup>3</sup></b></p> <p>Auf Parz. Nr. 796 darf die Gebäudelänge auf 33 m erhöht werden; die Gebäudetiefe darf jedoch 17 m nicht übertreffen.</p>

---

<sup>2</sup> gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

<sup>3</sup> neue Artikel 18A – 18C, gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

**Art. 18C<sup>4</sup>**  
Flachdachterrassen Die Gesamtfläche der Flachdachterrassen gemäss Art. 62 Abs. 4 des Baugesetzes ist nicht eingeschränkt.

**Art. 19**  
Terraingestaltung Die Umgebung der Gebäude ist möglichst natürlich zu gestalten.

Sämtliche baulichen Eingriffe im Quartierplangebiet sind so vorzunehmen, dass die Veränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf das gewachsene Terrain abgestimmt sind (Ausnahme: „Option Art. 15 Abs.2 und Art. 18 Abs.3“)

## **IV. Erschliessung des Quartierplangebietes**

### **1. Allgemeines**

**Art. 20**  
Erschliessungsanlagen Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen und Werkleitungen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.

Lage und Ausdehnung der Erschliessungsstrasse samt Wendeplatz sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.

Die Linienführungen der im Erschliessungsplan dargestellten geplanten öffentlichen Wasserleitung sowie der elektrischen Leitungen und Leitungen der Telekommunikation sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich. Demgegenüber sind die Standorte der Hydranten, der Beleuchtungskandelabers und der Verteilkabine lediglich richtplanmässig festgelegt.

### **2. Verkehr**

**Art. 21**  
Erschliessungsstrasse,  
Private Zufahrt Die Erschliessungsstrasse erschliesst das Quartier für Fussgänger und Motorfahrzeuge.

Die Erschliessungsstrasse wird mit einer Fahrbahnbreite von 3.00 m und beidseitigen Banketten von je 0.5 m Breite ausgeführt. Am Ende der Erschliessungsstrasse wird ein Wendeplatz erstellt. Die Strasse wird beleuchtet.

---

<sup>4</sup> neue Artikel 18A – 18C, gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

Die Erschliessungsstrasse einschliesslich Wendeplatz steht gemäss Neuzuteilung im Eigentum der Gemeinde. Sie ist öffentlich und von jedermann im Rahmen der öffentlichen Verkehrsregelung befahr- und begehbar.

Soweit die Strassenbankette und weitere zur Erschliessungsstrasse gehörende Anlagen wie Böschungen, Entwässerung, Beleuchtung, Verteilkabinen, etc. nicht innerhalb der Strassenparzelle errichtet werden können, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der anstossenden Grundstücke verpflichtet, die Erstellung und Benutzung der betreffenden Anlagen auf ihrem Boden ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Das Parkieren von Fahrzeugen auf der Erschliessungsstrasse sowie dem Wendeplatz ist nicht zulässig.

Innerhalb des im Neuzuteilungsplan definierten Bereiches ‚Fuss- und Fahrwegrecht‘ darf vom Grundeigentümer der Parzelle Nr. 801 eine private Zufahrtstrasse (Fahrbahnbreite 2.50 m und beidseitigen Banketten von je 0.25 m Breite) erstellt werden. Für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechtes wird der belastete Grundeigentümer der Parzelle Nr. 465 vom Grundeigentümer der Parzelle Nr. 801 mit Fr. 2'880.- (3.00 m Streifen, 72 m<sup>2</sup> à 40.- pro m<sup>2</sup>) entschädigt.<sup>5</sup>

## **Art. 22**

Öffentlicher Fussweg

Der über die Parzelle Nr. 796 führende Fussweg ist öffentlich und steht der Allgemeinheit als Fussweg zur freien Benützung offen.

Der einfach gestaltete Fussweg wird mit einer Fusswegbreite von 1.20 m ausgeführt und gegenüber der Parzelle Nr. 796 und 465.1 mit einer einfachen Umzäunung versehen.

Das zugunsten der Öffentlichkeit ausgeweitete Fusswegrecht über die Parzellen Nr. 796 wird von der Gemeinde mit Fr. 25.- pro m<sup>2</sup> beanspruchte Bodenfläche entschädigt. Die Entschädigung wird mit Inkrafttreten des Quartierplans zur Bezahlung fällig und kann mit den Planungskosten des anspruchsberechtigten Grundeigentümers verrechnet werden.

Die Weiterführung des Fussweges auf Parzelle Nr. 479 (RhB-Unterführung) und 488 bis zur Kantonsstrasse wird ausserhalb der vorliegenden Quartierplanung direkt mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt.

---

<sup>5</sup> gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

**Art. 23** Anordnung und Anzahl der Pflichtparkplätze richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

### 3. Versorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz

**Art. 24** Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden oder neu zu erstellenden öffentlichen oder privaten Wasser- und Abwasserleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen.

Trennsystem (Abwasser, Meteorwasser)

**Art. 25** Oberflächenwasser darf innerhalb des Quartierplangebietes nicht in die Abwasserleitungen eingeleitet werden. Es ist separat zu fassen und in Meteorwasserleitungen abzuleiten oder gemäss den Weisungen der Gemeinde der Versickerung zuzuführen.

Die Erschliessungsstrasse ist über eine Meteorwasserleitung zu entwässern, welche so zu dimensionieren ist, dass neben dem anfallenden Strassen- und Platzwasser auch das auf den benachbarten Grundstücken anfallende Meteorwasser aufgenommen werden kann.

Das gefasste Meteorwasser des Quartierplangebietes wird, falls eine Versickerung nicht möglich ist, bei der RhB-Wegunterführung auf Parzelle Nr. 796 in die bestehende private Schmutzwasserleitung eingeleitet und im Mischsystem über die Parzelle Nr. 488 der öffentlichen Schmutzwasserleitung zugeführt.

Eigentum an Versorgungsanlagen

**Art. 26** Alle im Erschliessungsplan als öffentlich bezeichneten Versorgungsanlagen stehen im Eigentum der Gemeinde oder gehen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.

Die privaten Versorgungsanlagen sind Bestandteil der Parzellen, auf denen sie sich befinden, bzw. gehören den jeweiligen Werkeigentümern und Werkeigentümerinnen. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.

**Art. 27**  
Durchleitungsrechte Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Die Linienführung der bestehenden und geplanten Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.

**Art. 28**  
Abfallsammelstelle Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde auf den bestehenden öffentlichen Sammelstellen ausserhalb des Quartiers zu entsorgen.

## **V. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen**

**Art. 29**  
Öffentliche Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fussweg Die Projektierung und die Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsstrasse samt zugehörigen Anlagen (Wendeplatz, Beleuchtung, Bankette, Entwässerung, etc.) und des öffentlichen Fussweges sind Sache der Gemeinde. Die jeweils anstossenden Grundeigentümer sind bei der Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse resp. des Strassenraumes (Belag, Randabschlüsse und Seitenbereiche etc.) in die Projektierung einzubeziehen. Die Strasse und der Fussweg werden in einem Bauvorgang auf der ganzen Länge und mit der vorgesehenen Ausstattung ausgeführt. Der Zeitpunkt des Baubeginns wird von der Gemeinde bestimmt.<sup>6</sup>

Die Gemeinde sorgt gemäss ortsüblicher Praxis für den Winterdienst auf der Erschliessungsstrasse und dem Fussweg. Die Quartierplanbeteiligten haben die Ablagerung von Schnee aus der Räumung der Erschliessungsstrasse auf ihrem Boden ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

**Art. 30**  
Öffentliche Versorgungsanlagen, Werkanlagen Die im Erschliessungsplan mit dicker Linienstärke dargestellten Versorgungsleitungen gelten als öffentliche Anlagen bzw. Werkanlagen.

---

<sup>6</sup> gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

Projektierung, Erstellung, Unterhalt, Erneuerung der öffentlichen Wasserleitung sowie des Hydranten ist Sache der Gemeinde.

Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der elektrischen Leitungen sowie von Leitungen der Telekommunikation richten sich nach den Vorschriften der Werke.

Die Verlegung der Leitungen der Energie und Telekommunikation ist Sache der jeweiligen Werke.

### **Art. 31**

Private Versorgungsanlagen

Als private Versorgungsanlagen gelten die im Erschliessungsplan mit dünner Linienstärke dargestellten Versorgungsleitungen.

Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsleitungen sind Sache der Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsleitungen erfolgen nach den Weisungen der Gemeinde, bzw. nach den Vorschriften der Werke.

Die Verlegung von privaten Werkleitungen ist Sache der Privaten. Streitigkeiten über Leitungsverlegungen bzw. die Übernahme der Verlegungskosten entscheidet die Gemeinde.

Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet die Gemeinde.

## **VI. Finanzierung**

### **Art. 32**

Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des öffentlichen Fussweges einschliesslich Winterdienst sowie die Kosten einer allfälligen Erneuerung dieses Weges gehen vollumfänglich zulasten der Gemeinde.

Die Kosten für Erstellung der Erschliessungsstrasse einschliesslich Landbedarf gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse umfassen sämtliche Auslagen der Gemeinde für die Projektierung und den Bau der Strasse

samt Wendepunkt und allen zugehörigen Nebenanlagen wie Bankette, Entwässerung, Beleuchtung und dergleichen.

Die Kosten für den Unterhalt der Erschliessungsstrasse samt Nebenanlagen sowie die Kosten des Winterdienstes gehen zulasten der Gemeinde. Demgegenüber sind die Kosten für eine allfällige Erneuerung dieser Anlagen von den Quartierplanbeteiligten entsprechend den Bestimmungen über die Erstellung der Anlagen zu tragen.

### **Art. 33**

Öffentliche Versorgungsanlagen

Öffentliche Wasserleitung:

Die Gemeinde leistet an die Kosten für die Projektierung und Erstellung der neuen öffentlichen Wasserleitung einen Beitrag aus öffentlicher Interessens in Höhe von 30 %.

Die Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Wasserleitung trägt die Gemeinde.

Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation:

Die Kosten der von den Werken und Unternehmen auszuführenden Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich der Kosten für die Verlegung öffentlicher oder privater Leitungen gehen zulasten der ausführenden Werke und Unternehmen.

Die Kosten für die Erstellung der Kabelgräben sind von den Quartierplanbeteiligten zu tragen (Bestandteil der Erschliessungsstrasse).

### **Art. 34**

Grundsatz

Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Erschliessungskosten werden nach Nutzungsetappen getrennt gemäss Verteilschlüssel im Anhang 3 auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt.

### **Art. 35**

Kosten der 1. Nutzungsetappe

Die von den Quartierplanbeteiligten gemäss Art. 32, 33 und 34 QPV zu tragenden Erschliessungskosten für die 1. Nutzungsetappe werden nach Bauvollendung in einem Kostenverteilverfahren gemäss „Verteilschlüssel 1. Nutzungsetappe“ auf die kostenpflichtigen Parzellen aufgeteilt.

### **Art. 36**

Neuverteilung nach Einzonung der 2. Nutzungsetappe

Nach der Einzonung der 2. Nutzungsetappe werden alle von den Quartierplanbeteiligten getragenen Erschliessungskosten einschliesslich Landerwerb in einem neuen Kostenverteilverfahren auf die gemäss „Verteilschlüssel 1. + 2. Nutzungsetappe“ kostenpflichtigen Parzellen aufgeteilt.

Die Neuverteilung der Erschliessungskosten erfolgt nominal ohne Verzinsung und Indexierung der gemäss Art. 35 QPV verteilten Kosten. Die gemäss Art. 35 QPV für die kostenpflichtigen Parzellen der 1. Nutzungsetappe bezahlten Beiträge an die Erschliessungskosten einschliesslich Landerwerb werden mit den gemäss revidiertem Kostenverteiler für diese Parzellen neu festgelegten Beiträgen verrechnet.

Zuviel bezahlte Beiträge (Vorfinanzierung) werden den im Zeitpunkt der Genehmigung des revidierten Kostenvertailers im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümern der kostenpflichtigen Parzellen erstattet.

### **Art. 37**

Verfahren

Der Gemeindevorstand stellt die Entwürfe für die einzelnen Kostenverteiler den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zu.

Gegen den Entwurf des Kostenvertailers können die Betroffenen innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler auf Grund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache zu geben.

Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.

### **Art. 38**

Fälligkeit

Die gemäss Art. 35 QPV geschuldeten Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Anlagen, die gemäss Art. 36 QPV geschuldeten Kostenanteile und Rückerstattungsansprüche mit der Rechtskraft des revidierten Kostenvertailers zur Bezahlung fällig.

Der Gemeindevorstand kann die Kostenpflichtigen zur Verminderung der Bauzinsen bereits während der Bauausführung zur Leistung von Akontozahlungen verpflichten. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.

Fällige Beiträge und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeinde zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der GKB für zweite Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

### **Art. 39**

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Durch die Entrichtung der gemäss Art. 35 und 36 QPV geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der

gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.

Vorbehalten bleiben vor allem die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.

Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

#### **Art. 40**

Private Erschliessungsanlagen

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Garagen, Abstellplätze im Freien, Hauszugänge, Hausanschlüsse, private Versickerungen und dergleichen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.

Dienen einzelne Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen von den Betroffenen selber privatrechtlich zu regeln.

#### **Art. 41**

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.

Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 42

Planungskosten Grund-  
satz

Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Parzellen (sowie allfällige Passivzinsen) gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten werden vom Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung in einem separaten Verfahren auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Massgeblich für die Aufteilung ist der Verteilschlüssel 5 im Anhang 3.

Gleichzeitig mit der Verteilung der Planungskosten werden auch die Mehr- und Minderzuteilungen beim Landerwerb für die Erschliessungsstrasse mit Wendepfad (Art. 8 QPV) unter den Quartierplanbeteiligten ausgeglichen.

Im Übrigen gelten für die Aufstellung des Kostenverteilers, die Bekanntgabe des Entwurfes und allfällige Einsprachen sinngemäss die Bestimmungen für die Verteilung der Erschliessungskosten (Art. 34 - 38 QPV).

### Art. 43

Planungskosten Fälligkeit

Die auf die Parzellen und Parzellenteilflächen der 1. Nutzungsetappe (Parz. Nr. 465.1, 795, 796, 797 und 801) entfallenden Anteile an den Quartierplanungskosten werden mit Genehmigung des Planungskostenverteilers zur Bezahlung fällig.

Die auf die Parzellen und Parzellenteilflächen der 2. Nutzungsetappe (Parz. Nr. 465.2 und 798) entfallenden Anteile an den Planungskosten werden von den Grundeigentümern der Parzellen und Parzellenteilflächen der 1. Nutzungsetappe (Parz. Nr. 465.1, 795, 796, 797 und 801) vorfinanziert. Sie werden erst mit Genehmigung des revidierten Kostenverteilers gemäss Art. 36 QPV zur Bezahlung fällig. Die Anteile an den Planungskosten werden den Kostenpflichtigen zusammen mit den gemäss Art. 36 QPV geschuldeten Kostenanteilen in Rechnung gestellt.

Die Planungskosten sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Die Quartierplanungskosten der Erweiterung gehen zu Lasten der Parzelle Nr. 801.

Die Quartierplanungskosten der Änderung 2018 gehen zu Lasten der Parzelle Nr. 795 und 796.<sup>7</sup>

**Art. 44**

Anmerkung des Quartierplans und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch

Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Küblis auf den Parzellen Nr. 465, 795, 796, 797, 798, 799 und 801 anmerken.

Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Küblis ausschliesslich als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Mittelprättigau. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten zur Eintragung im Grundbuch an. Der Präsident und der Aktuar sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

**Art. 45**

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

Für eine allfällige Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Bereits erfolgte grundbuchliche Rechtsänderungen werden durch eine allfällige spätere Abänderung oder Aufhebung des Quartierplans nicht mehr berührt.

Der Gemeindevorstand Küblis hat den vorliegenden Quartierplan Ergiggin nach öffentlicher Auflage vom 15. Mai bis 13 Juni 2009 mit Beschluss vom 22. Juni 2009 genehmigt.

Der Gemeindevorstand Küblis hat den vorliegenden ‚Quartierplan Ergiggin Erweiterung‘ nach öffentlicher Auflage vom 07. März 2013 bis 05. April 2013 mit Beschluss vom 13. Januar 2014 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten und den von der Bereinigung der Dienstbarkeiten betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes (Parzellen Nr. 462, 479, 488, Rätia Energie Klosters AG und Gemeinde Küblis) sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

---

<sup>7</sup> gemäss Erlass Gemeindevorstand vom 31. August 2020

# Anhang

## 1 BESTANDESTABELLE

## 2 NEUZUTEILUNGSTABELLE (mit Berechnung Mehr-Minderzuteilung)

## 3 VERTEILSCHLÜSSEL

"1." und "1.+ 2." Nutzungsetappe

**Grafische Darstellung der Verteilschlüssel ("1." und "1.+ 2." Nutzungsetappe)**

3.1 Verteilschlüssel 1	Erschliessungsstrasse, inkl. Entwässerung (Landerwerb, Erstellung, Unterhalt, Winterdienst, Erneuerung)
3.2 Verteilschlüssel 2	Wasser
3.3 Verteilschlüssel 3	Schmutzwasser
3.4 Verteilschlüssel 4	Energie
3.5 Verteilschlüssel 5	Planungskosten

## 4 KOSTENSCHÄTZUNG / BERECHNUNG ENTSCHÄDIGUNG FUSSWEG

Kostenschätzung Erschliessung  
Kostenschätzung Planung  
Kostenschätzung Planung Erweiterung  
**Berechnung Entschädigung Fussweg**

## 5 PROVISORISCHER KOSTENVERTEILER

"1." und "1.+ 2." Nutzungsetappe

## 6 GRUNDBUCHAUSZÜGE

Grundbuchauszug Parz. Nr. 801

31. 03.2009  
ERWEITERUNG (03.10.2012)  
**ÄNDERUNG (13.08.2018)**

**BESTAND**

Eigentümer		Alter Bestand					BGF-Berechnung	
		Parz. Nr.	Parzellenfläche bestehend				Ausnützungsziffer	maximal zulässige BGF (Bestand)
Nr.	Zone W2	Fortwirtschaftszone	Übriges Gemeindegebiet	Total	0.60	m <sup>2</sup>		
<b>Total</b>		<b>9'508</b>	<b>1'013</b>	<b>17</b>	<b>10'539</b>	<b>0.60</b>	<b>4'662</b>	
1. Nutzungsetappe	<b>465</b>	<b>1'365</b>	<b>100%</b>	<b>163</b>	<b>1'528</b>	<b>0.60</b>	<b>432</b>	
	Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	720	53%		720	0.60	432
	Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	645	47%	163	808		0
	<b>466</b>	<b>3'317</b>		<b>213</b>	<b>17</b>	<b>3'547</b>	<b>0.60</b>	<b>1'990</b>
	<b>467</b>	<b>3'977</b>	<b>100%</b>			<b>3'977</b>	<b>0.60</b>	<b>1'731</b>
	Eig 467 1.Nutzungsetappe	467.1	2'884	73%		2'884	0.60	1'731
	Eig 467 2.Nutzungsetappe	467.2	1'093	27%		1'093		0
	<b>801</b>	<b>849</b>		<b>637</b>		<b>1'488</b>	<b>0.60</b>	<b>510</b>
	<b>Total</b>	<b>9'508</b>	<b>1'013</b>	<b>17</b>	<b>10'539</b>	<b>0.60</b>	<b>4'662</b>	
	1. und 2. Nutzungsetappe	<b>465</b>	<b>1'365</b>	<b>100%</b>	<b>163</b>	<b>1'528</b>	<b>0.60</b>	<b>819</b>
Eig 465 1.Nutzungsetappe		465.1	720	53%		720	0.60	432
Eig 465 2.Nutzungsetappe		465.2	645	47%	163	808	0.60	387
<b>466</b>		<b>3'317</b>	<b>0%</b>	<b>213</b>	<b>17</b>	<b>3'547</b>	<b>0.60</b>	<b>1'990</b>
<b>467</b>		<b>3'977</b>	<b>100%</b>			<b>3'977</b>	<b>0.60</b>	<b>2'386</b>
Eig 467 1.Nutzungsetappe		467.1	2'884	73%		2'884	0.60	1'731
Eig 467 2.Nutzungsetappe		467.2	1'093	27%		1'093	0.60	656
<b>801</b>		<b>849</b>	<b>0%</b>			<b>1'488</b>	<b>0.60</b>	<b>510</b>
<b>Total</b>		<b>9'508</b>	<b>1'013</b>	<b>17</b>	<b>10'539</b>	<b>0.60</b>	<b>5'705</b>	

31. 03.2009  
ERWEITERUNG (03.10.2012)  
ÄNDERUNG (13.08.2018)

	BESTAND					LANDABZUG / -ANSPRUCH			NEUZUTEILUNG					Mehr-Minderzuteilung		BGF zugewiesen	
	Alter Bestand					Landabzug für Erschliessung		Verbleibender Landanspruch	Neuer Bestand					Wertausgleich			
	Parz. Nr.	Parzellenfläche bestehend				Total m²:			Parz. Nr.	Parzellenfläche neu				Mehr[+] / Minder [-]-zuteilung	50 CHF / m² Land ohne AZ		
Nr.	Zone W2	Fortwirtschaftszone	Übriges Gemeindegebiet	Total	VERTEILSCHLÜSSEL 1 (gemäss Anhang 3)	Theoretischer Landabzug	"Alter Bestand" abzüglich "Landabzug für Erschliessung"	Nr.	Zone W2	Fortwirtschaftszone	Übriges Gemeindegebiet	Total	(Differenz 'Parz. Fläche neu' / 'Landanspruch')	Entschädigung / abtretung (-) zu Gunsten / (+) zu Lasten (Parzelle)			
Eigentümer	Nr.	m²	m²	m²	m²	%	m²	m²	Nr.	m²	m²	m²	m²	m²	%	CHF	m²
1. Nutzungsetappe	465	1'365	100%	163	1'528	6.0%	29	1'498	465	1'365	100%	163	1'528	29.45	2.0%	1'473	432
	Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	720	53%	720	6.0%	29	690	465.1	720	53%	720	720	29.45		1'473	432
	Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	645	47%	808	0.0%	0	808	465.2	645	47%	163	808	0.00		0	0
	466	3'317		213	3'547	55.2%	271	3'275	795, 796	3'065	100%	213	3'295	19.76	0.6%	988	1'990
	466	3'317		213	3'547	31.1%	153	1'844	795	1'726	56%	213	1'938	94.48		4'724	1'120
						24.1%	119	1'431	796	1'339	44%	17	1'356	-74.72		-3'736	870
	467	3'977	100%		3'977	24.7%	121	3'856	797, 798	3'737	100%		3'737	-118.72	-3.1%	-5'936	1'691
	Eig 467 1.Nutzungsetappe	467.1	2'884	73%	2'884	24.7%	121	2'763	797	2'578	69%	100%	2'578	-185.38		-9'269	1'691
	Eig 467 2.Nutzungsetappe	467.2	1'093	27%	1'093	0.0%	0	1'093	797.1	1'508	58%		1'508	-108.42		-5'421	989
									797.2	1'070	42%		1'070	-76.96		-3'848	702
								798	1'159	31%		1'159	66.66		3'333	0	
801	849		637	1'488	14.1%	70	1'418	801	849		637	1'488	69.51		3'475	510	
<b>ERSCHLIESSUNG</b>																	
Politische Gemeinde Küblis					0.0%	0		799				492	492				0
<b>Total</b>		9'508		1'013	17	10'539	100%	492	10'047	9'016		1'013	509	10'539	0.00	-0	4'622
1. und 2. Nutzungsetappe	465	1'365	100%	163	1'528	13.1%	64	1'463	465	1'365	100%	163	1'528	64.19	4.4%	3'209	819
	Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	720	53%	720	4.7%	23	697	465.1	720	53%	720	720	22.99		1'150	432
	Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	645	47%	808	8.4%	41	766	465.2	645	47%	163	808	41.20		2'060	387
	466	3'317	0%	213	3'547	43.1%	212	3'335	795,796	3'065	100%	213	3'295	-39.77	-1.2%	-1'988	1'990
	466	3'317	0%	213	3'547	24.3%	119	1'878	795	1'726	56%	213	1'938	60.96		3'048	1'120
						18.8%	93	1'457	796	1'339	44%	17	1'356	-100.73		-5'037	870
	467	3'977	100%		3'977	32.8%	161	3'816	797,798	3'737	100%		3'737	-78.69	-2.1%	-3'934	2'386
	Eig 467 1.Nutzungsetappe	467.1	2'884	73%	2'884	19.3%	95	2'790	797	2'578	69%	100%	2'578	-211.99		-10'600	1'691
	Eig 467 2.Nutzungsetappe	467.2	1'093	27%	1'093	13.6%	67	1'026	797.1	1'508	58%		1'508	-123.99		-6'199	989
									797.2	1'070	42%		1'070	-88.01		-4'400	702
								798	1'159	31%		1'159	133.31		6'665	696	
801	849	0%		1'488	11.0%	54	1'434	801	849	0%		1'488	54.26		2'713	510	
<b>ERSCHLIESSUNG</b>																	
Politische Gemeinde Küblis	0				0.0%	0		799				492	492	0.00	0.0%	0	0
<b>Total</b>		9'508		1'013	17	10'539	100%	492	10'047	9'016		1'013	509	10'539	0.00	0	5'705

1) Die Ausnützung der zur 1. Nutzungsetappe gehörenden Parzellenteilfläche Nr. 798.1 (40 m² BGF Bruttogeschossfläche [67 m² Landfläche]) wird der 2. Nutzungsetappe zugewiesen

1) Zirkamasse (massgeblich sind die Daten der amtlichen Neuvermessung)

31. 03.2009  
ERWEITERUNG (03.10.2012)  
**ÄNDERUNG (13.08.2018)**

NEUZUTEILUNG

VERTEILSCHLÜSSEL

Eigentümer	Neuer Bestand		1 VERTEILSCHLÜS. 1 (Basis: BGF zugewiesen) E-Strasse, inkl.Entwäs. Landerwerb, Erstellung, Erneuerung			2 VERTEILSCHLÜS. 2 (Basis: BGF zugewiesen) Wasser			3 VERTEILSCHLÜS. 3 (Basis: BGF zugewiesen) Schmutzwass.			4 VERTEILSCHLÜS. 4 (Basis: BGF zugewiesen) Energie Kabelgraben, Kandelaber			5 VERTEILSCHLÜS. 5 (Basis: BGF zugewiesen) Planung		
	Parz. Nr.	BGF zugewiesen	Belastung Parzelle (siehe Anhang 3.1)	Resultierende Belastungsfläche	Resultierende Belastung in Prozent	Belastung Parzelle (siehe Anhang 3.3)	Resultierende Belastungsfläche	Resultierende Belastung in Prozent	Belastung Parzelle (siehe Anhang 3.4)	Resultierende Belastungsfläche	Resultierende Belastung in Prozent	Belastung Parzelle (siehe Anhang 3.5)	Resultierende Belastungsfläche	Resultierende Belastung in Prozent	Belastung Parzelle (siehe Anhang 3.7)	Resultierende Belastungsfläche	Resultierende Belastung in Prozent
	Nr.	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup>	%
	465	432	16%	216	6.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	16%	216	7.0%	16%	216	5.8%
Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	432	50%	216	6.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	50%	216	7.0%	50%	216	5.8%
Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	0	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%
	795, 796	1'990	60%	1'990	55.2%	60%	1'990	69.1%	60%	1'990	69.1%	60%	1'990	64.3%	60%	1'990	53.4%
	795	1'121	100%	1'121	31.1%	100%	1'121	38.9%	100%	1'121	38.9%	100%	1'121	36.2%	100%	1'121	30.1%
	796	870	100%	870	24.1%	100%	870	30.2%	100%	870	30.2%	100%	870	28.1%	100%	870	23.3%
	797, 798	1'691	22%	890	24.7%	22%	890	30.9%	22%	890	30.9%	22%	890	28.7%	38%	1'522	40.8%
Eig 467 1.Nutzungsetappe	797	1'691	31%	890	24.7%	31%	890	30.9%	31%	890	30.9%	31%	890	28.7%	53%	1'522	40.8%
	797.1	989	90%	890	24.7%	90%	890	30.9%	90%	890	30.9%	90%	890	28.7%	90%	890	23.9%
Eig 467 2.Nutzungsetappe	797.2	702	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	90%	632	16.9%
	798	0	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%
	801	510	100%	510	14.1%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%
<b>ERSCHLIESSUNG</b>																	
Politische Gemeinde Küblis	799	0	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%
<b>Total</b>		<b>4'622</b>		<b>3'606</b>	<b>100%</b>		<b>2'880</b>	<b>100%</b>		<b>2'880</b>	<b>100%</b>		<b>3'096</b>	<b>100%</b>		<b>3'728</b>	<b>100%</b>
	465	819	44%	603	13.1%	9%	116	3.2%	0%	0	0.0%	30%	409	10.5%	44%	603	12.7%
Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	432	50%	216	4.7%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	50%	216	5.5%	50%	216	4.6%
Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	387	100%	387	8.4%	30%	116	3.2%	0%	0	0.0%	50%	193	4.9%	100%	387	8.2%
	795,796	1'990	60%	1'990	43.1%	60%	1'990	54.9%	60%	1'990	56.8%	60%	1'990	50.8%	60%	1'990	42.0%
	795	1'121	100%	1'121	24.3%	100%	1'121	30.9%	100%	1'121	32.0%	100%	1'121	28.6%	100%	1'121	23.6%
	796	870	100%	870	18.8%	100%	870	24.0%	100%	870	24.8%	100%	870	22.2%	100%	870	18.3%
	797,798	2'386	38%	1'516	32.8%	38%	1'516	41.9%	38%	1'516	43.2%	38%	1'516	38.7%	54%	2'148	45.3%
Eig 467 1.Nutzungsetappe	797	1'691	31%	890	19.3%	31%	890	24.6%	31%	890	25.4%	31%	890	22.7%	53%	1'522	32.1%
	797.1	989	90%	890	19.3%	90%	890	24.6%	90%	890	25.4%	90%	890	22.7%	90%	890	18.8%
Eig 467 2.Nutzungsetappe	797.2	702	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	90%	632	13.3%
	798	696	90%	626	13.6%	90%	626	17.3%	90%	626	17.9%	90%	626	16.0%	90%	626	13.2%
	801	510	100%	510	11.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%
<b>ERSCHLIESSUNG</b>																	
Politische Gemeinde Küblis	799	0	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%	0%	0	0.0%
<b>Total</b>		<b>5'705</b>		<b>4'619</b>	<b>100%</b>		<b>3'622</b>	<b>100%</b>		<b>3'506</b>	<b>100%</b>		<b>3'916</b>	<b>100%</b>		<b>4'741</b>	<b>100%</b>

ÄNDERUNG (13.08.2018)

## Kostenschätzung / Berechnung Entschädigung Fussweg

<b>Kostenschätzung</b>						Übertrag in Anhang 5 (gerundet)
<b>Total A) und B) "Erschliessung" und "Planung"</b>						<b>281'000.--</b>
<b>A) Kostenschätzung Erschliessung</b>						<b>250'090.--</b>
						<b>240'000.--</b>
	Einheit	Menge	Fr./ Einheit	CHF	Öffentliche Interessenz %	CHF
<b>1 Erschliessungsstrasse</b>				<b>182'840.--</b>		<b>185'000.--</b>
Erschliessungsstrasse	lfm	105.00	1'400	147'000.--		
Wendeplatz	p	1.00	7'000	7'000.--		
Einfahrtsbereich	p	1.00	7'000	7'000.--		
Entwässerung / Meterowas.ltg	lfm	182.00	120	21'840.--		
<b>2 Wasserversorgung</b>				<b>41'250.--</b>	30%	<b>29'000.--</b>
Wasserleitung	lfm	105.00	350	36'750.--		
Hydrant	Stk	1.00	4'500	4'500.--		
<b>3 Schmutzwasser</b>				<b>15'600.--</b>		<b>16'000.--</b>
Schmutzwasserleitung	lfm	78.00	200	15'600.--		
<b>4 Energie</b>				<b>10'400.--</b>		<b>10'000.--</b>
Graben, Kabelblock, Leerrohre	lfm	105.00	80	8'400.--		
Beleuchtungskandelaber	Stk	1.00	2'000	2'000.--		
<b>B) Kostenschätzung Planung</b>						<b>41'000.--</b>
						<b>41'000.--</b>
	Einheit			CHF		CHF
<b>5 Planung</b>				<b>41'000.--</b>		<b>41'000.--</b>
Gemeinde	p			2'000.--		
Planer / Jurist	p			33'000.--		
Ingenieur	p			3'000.--		
Geometer	p			3'000.--		

## Berechnung Entschädigung Fussweg

	Einheit	Menge	Fr./ m <sup>2</sup>	CHF	
Fussweg-Länge	lfm	94.00			
Fussweg-Breite	m	1.20			
Fussweg-Fläche	m <sup>2</sup>	112.80	25	2'820.--	Entschädigung zu Gunsten Parz. Nr. 796

<b>C) Kostenschätzung Planung Erweiterung</b>						<b>4'500.--</b>
						<b>4'500.--</b>
	Einheit			CHF		CHF
<b>6 Planung</b>				<b>4'500.--</b>		<b>4'500.--</b>
Gemeinde	p			500.--		
Planer / Jurist	p			4'000.--		
Ingenieur	p			0.--		
Geometer	p			0.--		

(Berechnung der mutmasslichen Kostenanteile auf der Grundlage der Kostenschätzung in Anhang 4)

31. 03.2009  
ERWEITERUNG (03.10.2012)  
ÄNDERUNG (13.08.2018)

		NEUZUTEILUNG		MUTMASSLICHE KOSTENANTEILE IN CHF															
		Neuer Bestand		1		2		3		4		A		B		C		Total A, B, C	
		Parz. Nr.	BGF zugewiesen	E-Strasse		Wasser		Schmutzwass.		Energie		Erschliessungs-kosten		Planungs-kosten		Landerwerbs-kosten		Quartierplan-kosten	
				CHF: 185'000		CHF: 29'000 (öff. Interessenz abgezogen)		CHF: 16'000		CHF: 10'000		240'000		CHF: 41'000		(Übertrag Anhang 2)		281'000	
Eigentümer		Parz. Nr. neu		Belastung in Prozent gemäss Verteilschlüssel 1		Belastung in Prozent gemäss Verteilschlüssel 3		Belastung in Prozent gemäss Verteilschlüssel 3		Belastung in Prozent gemäss Verteilschlüssel 1		Belastung in Prozent gemäss Verteilschlüssel 4		Entschädigung Mehr- / Minderzuteilung		Mutmasslicher Kostenanteil		Mutmasslicher Kostenanteil	
		Nr.	m²	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	CHF		CHF	
1. Nutzungsetappe		465	432	6.0%	11'081	0.0%	0	0.0%	0	7.0%	698	11'778	5.8%	2'375	1'473	15'626			
	Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	432	6.0%	11'081	0.0%	0	0.0%	0	7.0%	698	11'778	5.8%	2'375	1'473	15'626			
	Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0			
		795, 796	1'990	55.2%	102'111	69.1%	20'039	69.1%	11'056	64.3%	6'428	139'634	53.4%	21'890	988	162'512		37'473	
		795	1'121	31.1%	57'491	38.9%	11'283	38.9%	6'225	36.2%	3'619	78'618	30.1%	12'324	4'724	95'666			
		796	870	24.1%	44'620	30.2%	8'757	30.2%	4'831	28.1%	2'809	61'017	23.3%	9'565	-3'736	66'846			
	Eig 467 1.Nutzungsetappe	797, 798	1'691	24.7%	45'658	30.9%	8'961	30.9%	4'944	28.7%	2'874	62'437	40.8%	16'735	-5'936	73'236			
		797	1'691	24.7%	45'658	30.9%	8'961	30.9%	4'944	28.7%	2'874	62'437	40.8%	16'735	-9'269	69'903			
		797.1	989	24.7%	45'658	30.9%	8'961	30.9%	4'944	28.7%	2'874	62'437	23.9%	9'788	-5'421	66'803			
	Eig 467 2.Nutzungsetappe	797.2	702	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0	16.9%	6'947	-3'848	3'100			
	798	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0.0%	0	3'333	3'333				
	801	510	14.1%	26'151	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	26'151	0.0%	0	3'475	29'626		6'498	4'500 2'880	
ERSCHLIESSUNG																			
Politische Gemeinde Küblis		799	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0			
Total			4'622	100%	185'000	100%	29'000	100%	16'000	100%	10'000	240'000	100%	41'000	-0	281'000			
1. und 2. Nutzungsetappe		465	819	13.1%	24'150	3.2%	929	0.0%	0	10.5%	1'046	26'125	12.7%	5'214	3'209	34'548			
	Eig 465 1.Nutzungsetappe	465.1	432	4.7%	8'651	0.0%	0	0.0%	0	5.5%	552	9'202	4.6%	1'868	1'150	12'220			
	Eig 465 2.Nutzungsetappe	465.2	387	8.4%	15'499	3.2%	929	0.0%	0	4.9%	494	16'923	8.2%	3'347	2'060	22'329			
		795,796	1'990	43.1%	79'716	54.9%	15'934	56.8%	9'082	50.8%	5'083	109'815	42.0%	17'212	-1'988	125'039			
		795	1'121	24.3%	44'882	30.9%	8'971	32.0%	5'113	28.6%	2'862	61'828	23.6%	9'691	3'048	74'567			
		796	870	18.8%	34'834	24.0%	6'963	24.8%	3'969	22.2%	2'221	47'986	18.3%	7'521	-5'037	50'471			
	Eig 467 1.Nutzungsetappe	797,798	2'386	32.8%	60'719	41.9%	12'137	43.2%	6'918	38.7%	3'872	83'645	45.3%	18'573	-3'934	98'284			
		797	1'691	19.3%	35'644	24.6%	7'125	25.4%	4'061	22.7%	2'273	49'103	32.1%	13'159	-10'600	51'662			
		797.1	989	19.3%	35'644	24.6%	7'125	25.4%	4'061	22.7%	2'273	49'103	18.8%	7'696	-6'199	50'600			
	Eig 467 2.Nutzungsetappe	797.2	702	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0	13.3%	5'463	-4'400	1'063			
	798	696	13.6%	25'075	17.3%	5'012	17.9%	2'857	16.0%	1'599	34'542	13.2%	5'414	6'665	46'622				
	801	510	11.0%	20'415	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	20'415	0.0%	0	2'713	23'129				
ERSCHLIESSUNG																			
Politische Gemeinde Küblis		799	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0.0%	0	0	0			
Total			5'705	100%	185'000	100%	29'000	100%	16'000	100%	10'000	240'000	100%	41'000	0	281'000			0

**GRUNDBUCHAUSZÜGE**

Grundbuchamt Mittelprättigau, 19. Januar 2009  
Grundbuchamt Mittelprättigau, 02. Oktober 2012

Parz. Nr. 801