



Kanton Graubünden
Gemeinde Sufers

Quartierplan Nidel-/Oberboden Teilgebiet Hofstatt

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom Gemeindevorstand am 04. April 2006

Quartierplanvorschriften Nidel-/Oberboden, Teilgebiet Hofstatt

Ausgabe 10. Februar 2006, Auflage vom 11. Februar 2006 bis zum 3. März 2006

I.	Allgemeine Bestimmungen	2	4	Ausführung, Unterhalt und Erneuerung	7
Art. 1	Quartierplangebiet.....	2	Art. 27	Öffentliche Verkehrsanlagen.....	7
Art. 2	Zweck.....	2	Art. 28	Öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen	8
Art. 3	Bestandteile.....	2	Art. 29	Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation.....	8
Art. 4	Verbindlichkeit.....	2	Art. 30	Private Anlagen	8
II.	Quartierplanvorschriften	3	5	Finanzierung	9
A	Baulandumlegung	3	5.1	Öffentliche Anlagen.....	9
Art. 5	Baulandumlegung	3	Art. 31	Verkehrsanlagen	9
Art. 6	Alter Bestand.....	3	Art. 32	Versorgungsanlagen	9
Art. 7	Neuparzellierung.....	3	Art. 33	a) Kosten, Verteilschlüssel	9
Art. 8	Landabtretungen und Neuzuteilung	3	Art. 34	b) Kosten, Kostenverteiler	10
Art. 9	Mutationsdokumente.....	3	Art. 35	c) Kosten, Verfahren	10
Art. 10	a) Beschränkte dingliche Rechte, Dienstbarkeiten und Grundlasten	4	Art. 36	d) Kosten, Fälligkeit	10
Art. 11	b) Beschränkte dingliche Rechte, Grundpfandrechte.....	4	Art. 37	Kostenschätzung.....	10
Art. 12	Vormerkungen und Anmerkungen	4	Art. 38	Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben	10
Art. 13	Eigentumserwerb	4	5.2	Private Anlagen	11
B	Gestaltung	5	Art. 39	Private Erschliessungsanlagen.....	11
Art. 14	Genereller und Quartier- Gestaltungsplan.....	5	III.	Schlussbestimmungen.....	11
Art. 15	Gebäudehöhe.....	5	Art. 40	Verteilung der Planungskosten	11
Art. 16	Dächer.....	5	Art. 41	Rechtskraft.....	11
Art. 17	Anzahl Gebäude.....	5	Art. 42	Anmerkung im Grundbuch.....	11
Art. 18	Fenster.....	5	Art. 43	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	12
Art. 19	Grenz- und Gebäudeabstände.....	5	0	Anhänge	13
Art. 20	Gebäudegrundfläche	5	Anhang 1	Gestaltungsplan (Ausschnitt).....	13
Art. 21	Bauweise	5	Anhang 2	Bestandes-Tabelle.....	14
Art. 22	Balkone	6	Anhang 3	Neuzuteilungs-Tabelle.....	14
C	Erschliessung	6	Anhang 4	Kostenschätzung der Planungs- und Erschliessungskosten	15
1	Allgemeines	6	Anhang 5	Kostenverteiler-Tabelle – öffentliche/private Interessenz.....	16
Art. 23	Erschliessungsanlagen.....	6	Anhang 6	Kostenverteiler-Tabelle – Restkosten, Kosten aus privater Interessenz	17
2	Verkehr	6	Anhang 7	Provisorische Kostenzusammen- stellung pro Parzelle	18
Art. 24	Erschliessungsstrasse	6			
3	Versorgung	7			
Art. 25	Anschluss an das Versorgungsnetz	7			
Art. 26	Eigentum an den Versorgungsanlagen	7			

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet

Der Quartierplan Nidel-/Oberboden und Teilgebiet Hofstatt erstreckt sich über die Parzellen Nr. 19, 20, 60, 61, 93, 249, 268, 304, 311, 312 und 343 des Grundbuches Sufers.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan/Neuzuteilungsplan ersichtlich.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Nidel-/Oberboden und Teilgebiet Hofstatt dient der Schaffung überbaubarer Parzellen im Quartierplangebiet.

Der Quartierplan stützt sich auf den rechtskräftigen Generellen und Quartier-Gestaltungsplan Nidel-/Oberboden und Hofstatt aus dem Jahre 1985/86 ab.

Der Quartierplan bestimmt in den Grundzügen die Situierung der Bauten auf den neu gebildeten Parzellen sowie die Gestaltung des Strassenraumes. Er regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und verteilt die Kosten für die Planung und die Erschliessungsanlagen auf die Quartierplanbeteiligten.

Die mit der Quartierplanung verbundene Baulandumlegung dient der Ausscheidung der für die Erschliessung erforderlichen Flächen sowie der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen. Gleichzeitig werden die beschränkten dinglichen Rechte im Quartierplangebiet bereinigt.

Art. 3 Bestandteile

Der Quartierplan Nidel-/Oberboden und Teilgebiet Hofstatt umfasst folgende Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften mit Anhängen 1-7 (inkl. Kostenverteiler)
2. Bestandesplan/Neuzuteilungsplan 1:200
3. Gestaltungsplan 1:200
4. Erschliessungsplan 1:200.

Art. 4 Verbindlichkeit

Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger 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 der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Quartierplanvorschriften

A Baulandumlegung

Art. 5 Baulandumlegung

Die Baulandumlegung dient der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen im Quartierplangebiet. Gleichzeitig werden die für die Quartiererschliessung erforderlichen Flächen ausgedehnt.

Die Baulandumlegung erstreckt sich über die Parzellen Nr. 60, 61, 93 und 304.

Art. 6 Alter Bestand

Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen und die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan/Neuzuteilungsplan und der Bestandes-Tabelle im Anhang 2 zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich.

Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientiert der Grundbuchauszug.

Art. 7 Neuparzellierung

Die Neuparzellierung der in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücke und Grundstücksteile erfolgt nach dem Bestandesplan/Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungs-Tabelle im Anhang 3 zu den Quartierplanvorschriften.

Die im Quartierplangebiet liegende Teilfläche der Parzelle Nr. 93 wird gemäss Bestandesplan/Neuzuteilungsplan von der Stammparzelle abgetrennt und in die Baulandumlegung einbezogen.

Art. 8 Landabtretungen und Neuzuteilung

Das für die Erschliessung benötigte Land wird gemäss Neuzuteilungs-Tabelle im Anhang 3 von der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Das nach Abzug der Erschliessungsflächen verbleibende Land wird gemäss Bestandesplan/Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungs-Tabelle im Anhang 3 neu parzelliert. Die neu gebildeten Parzellen Nr. 60, 61, 304, 377, 378, 379, 380, 381 und 382 werden gemäss Neuzuteilungstabelle den an der Baulandumlegung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugewiesen. Der Altbestand dieser in die Baulandumlegung einbezogenen Parzellen bzw. Parzellenteile geht im Grundbuch unter. Die Parzellen Nr. 19, 20, 249, 268, 311, 312 und 343 bleiben unverändert.

Die voraussichtlichen Landabtretungen sind aus der Neuzuteilungs-Tabelle im Anhang 3 ersichtlich. Massgebend sind die Masse der Neuvermessung.

Art. 9 Mutationsdokumente

Die Gemeinde lässt auf Grund des Bestandesplans/Neuzuteilungsplans und der Neuzuteilungs-Tabelle im Anhang 3 die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neuen Grenzen der weiter bestehenden Parzellen Nr. 60, 61, 93 und 304 sowie der neu gebildeten Grundstücke Nr. 377, 378, 379, 380, 381 und 382 im Grundbuch erstellen.

Bei den im Bestandesplan/Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungs-Tabelle im Anhang 3 angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Neuvermessung.

Art. 10 a) Beschränkte dingliche Rechte, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Im Grundbuch sind keine Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen, die auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben und durch gleichwertige Regelungen im Quartierplan ersetzt werden müssen.

Die auf der Parzelle Nr. 93 gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten, nämlich das Wasserdurchleitungsrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 59 und 368, das Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle Nr. 40, das Recht zur Erstellung und zum Betrieb einer elektrischen Hochspannungseitung zu Gunsten der Kraftwerke Hinterrhein AG, Dauer bis 31.12.2042, das Durchleitungsrecht für Werkleitungen (Telefon) zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) sowie das Fuss- und Fahrwegrecht zur militärischen Anlage zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) ruhen nur auf der Restparzelle Nr. 93 und bleiben auf dieser bestehen. Auf die abgetrennten Parzellenteile Nr. 377, 378 und 379 sind sie nicht zu übertragen.

Art. 11 b) Beschränkte dingliche Rechte, Grundpfandrechte

Allfällige Grundpfandrechte auf den von der Baulandumlegung betroffenen Parzellen sind durch das Grundbuchamt nach Massgabe von Art. 802 ZGB auf die den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern neu zugeteilten Grundstücke zu übertragen. Die erforderlichen Pfandänderungsbewilligungen werden durch das Grundbuchamt Splügen nach Vorliegen der Mutationsdokumente eingeholt.

Art. 12 Vormerkungen und Anmerkungen

Die auf den nachfolgenden Parzellen gemäss altem Bestand bestehenden Vormerkungen und Anmerkungen sind wie folgt zu behandeln:

1. Parzelle Nr. 20: Die Anmerkung „Meliorationsgrundstück“, datiert vom 05.08.1987/15 (bis 06.01.2008), bleibt bestehen.
2. Parzelle Nr. 60: Die Anmerkung „GZ-Grundstück“ (GZ = Güterzusammenlegung), datiert vom 03.12.1970/611A, bleibt bestehen.
3. Parzelle Nr. 93: Die Anmerkung „GZ-Grundstück“, datiert vom 03.12.1970/611A und die Anmerkung „Triangulationspunkt Nr. 1235'0220“, datiert vom 30.06.2000/19 bleibt bestehen.

Art. 13 Eigentumserwerb

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

B Gestaltung**Art. 14 Genereller und Quartier-Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan 1:200, der Bestandteil des Quartierplans bildet, löst den Generellen und Quartier-Gestaltungsplan 1:200 Nidel-/Oberboden und Hofstatt aus dem Jahre 1985/86 vollumfänglich ab.

Art. 15 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe darf maximal 6.0 m und die Firsthöhe maximal 8.5 m betragen.

Art. 16 Dächer

Die Dachneigung beträgt zwischen 21 und 26 Grad alte Teilung.

Die Firstrichtung muss innerhalb des auf dem Gestaltungsplan angegebenen Winkels verlaufen.

Art. 17 Anzahl Gebäude

Die Anzahl der Gebäude ist auf dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

Art. 18 Fenster

Fenster sind als Einzelöffnungen in stehender Proportion oder quadratisch auszuführen.

Wo grössere Flächen über 1.5 m² nötig sind, müssen diese durch Aneinanderreihung mehrerer Öffnungen von stehender Proportion mindestens 1:2 stehen. Dabei sind die einzelnen Öffnungen durch Setzhölzer abzutrennen.

Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstände

Der Abstand von der Strassengrenze beträgt 5.0 m.

Die seitlichen Abstände betragen 3.0 m gemäss Art. 10 des Baugesetzes.

Im Übrigen sind die Abstände durch die Baubegrenzungslinien (überbaubare Fläche) geregelt.

Art. 20 Gebäudegrundfläche

Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 311, 312, 377, 378 und 382 dürfen maximal eine Grundfläche von 130 m² pro Gebäude umfassen.

Alle übrigen Gebäude dürfen maximal eine Grundfläche von 150 m² pro Gebäude umfassen.

Art. 21 Bauweise

Die siedlungstypische Mischung von Massivbau und Holzbau ist erwünscht. Dabei sind die Materialien senkrecht zu trennen. Die Raumteilung soll dabei berücksichtigt werden.

Die Sockelzone respektive das Untergeschoss kann auch horizontal unterteilt werden.

Art. 22 Balkone

Traufseits dürfen Balkone auf der ganzen Tiefe des Grundrisses bis zu einer Ausladung von 1.6 m erstellt werden. Sie müssen vom Vordach überdeckt sein. Zur Bestimmung der Gesamtlänge der anschliessenden Fassaden werden sie nicht mitgezählt.

Giebelseits können Balkone bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Sie dürfen höchstens 1.0 m vorkragen. Ihre Mehrtiefe ist in der Fassade zu versenken. Ganz hinter der Fassade verborgene Lauben dürfen auf 2/3 der Fassadenlänge ausgedehnt werden.

Pro Haus dürfen nur 2 Lauben bzw. Balkone erstellt werden. Die Verbindung über die Gebäudeecke ist nicht zulässig.

C Erschliessung**1 Allgemeines****Art. 23 Erschliessungsanlagen**

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen und Werkleitungen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.

Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsstrasse und der privaten Zufahrt zur Parzelle Nr. 19 sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.

Die Linienführung der projektierten, im Erschliessungsplan farblich angelegten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Swisscom AG sind für die Quartierplanbeteiligten ebenfalls verbindlich.

Die Standorte der Hydranten, der Beleuchtungskandelaber und der Elektroverteilungskabinen sind im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegt.

Alle Quartierplanbeteiligten sind verpflichtet, die Aufstellung von Hydranten, Beleuchtungskandelaber und Elektroverteilungskabinen auf ihrem Boden ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

2 Verkehr**Art. 24 Erschliessungsstrasse**

Die Erschliessungsstrasse erschliesst das Quartier für Fussgänger, Radfahrer und Motorfahrzeuge.

Die Erschliessungsstrasse wird in Geraden mit einer Fahrbahnbreite von 3.50 m, in Kurven mit einer Fahrbahnbreite von 3.50 m zuzüglich einer Kurvenverbreiterung ($e=14/R$) sowie in Geraden und Kurven mit Natur-Banketten von 0.50 m auf der Talseite und 0.20 m auf der Bergseite ausgeführt. Die Erschliessungsstrasse wird mit einem Strassenbelag ausgestattet und beleuchtet.

Entlang der Erschliessungsstrasse werden keine separaten Ausweichstellen erstellt. Für das Kreuzen von Fahrzeugen stehen vorab der am Strassenende liegende Wendeplatz und die privaten Zufahrten zur Verfügung.

Die der Gemeinde zu Eigentum zugewiesene Erschliessungsstrasse ist öffentlich und von jedermann benutzbar.

3 Versorgung

Art. 25 Anschluss an das Versorgungsnetz

Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden und neu zu erstellenden öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Swisscom AG anzuschliessen. Die Anschlussstellen für die einzelnen Bauten werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 26 Eigentum an den Versorgungsanlagen

Die bestehenden, im Erschliessungsplan (ausdrücklich nur im Bezugsgebiet) farbig angelegten Wasser- und Abwasserleitungen einschliesslich Nebenanlagen stehen, sofern sie nicht private Leitungen darstellen, im Eigentum der Gemeinde. Die bestehenden, im Erschliessungsplan (ausdrücklich nur im Bezugsgebiet) farbig angelegten elektrischen Leitungen und die Leitungen der Swisscom AG einschliesslich Nebenanlagen stehen im Eigentum der Kraftwerke Hinterrhein AG bzw. Swisscom AG.

Die projektierten, im Erschliessungsplan (ausdrücklich nur im Bezugsgebiet) ebenfalls farbig angelegten Wasser- und Abwasserleitungen einschliesslich Nebenanlagen gehen, sofern sie nicht private Leitungen darstellen, nach Abschluss der Bauarbeiten in das Eigentum der Gemeinde über. Die projektierten, im Erschliessungsplan (ausdrücklich nur im Bezugsgebiet) ebenfalls farbig angelegten elektrischen Leitungen und die Leitungen der Swisscom AG einschliesslich Nebenanlagen gehen, sofern sie nicht private Leitungen darstellen, nach Abschluss der Bauarbeiten in das Eigentum der Kraftwerke Hinterrhein AG bzw. Swisscom AG über.

Die Hausanschlüsse auf den einzelnen Bauparzellen stehen im Privateigentum.

4 Ausführung, Unterhalt und Erneuerung

Art. 27 Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Erschliessungsstrasse samt zugehörigen Anlagen (Beleuchtung, Bankette, Entwässerung etc.) wird von der Gemeinde erstellt. Die Anlagen werden in mehreren Etappen ausgeführt. In einer ersten Etappe wird der untere Strassenabschnitt (gemäss Erschliessungsplan dunkelgelbe Fläche) sowie die Werkleitungen in diesem und im Strassenabschnitt bis zur östlichen Grenze der Parzelle Nr. 378 erstellt. Der obere Strassenabschnitt (gemäss Erschliessungsplan hellgelbe Fläche) zusammen mit allen Werkleitungen ab der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 378 wird später realisiert. Der Zeitpunkt der einzelnen Bauebenen wird von der Baubehörde bestimmt.

Der Unterhalt und die Erneuerung aller im Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrsanlagen, mit Ausnahme der privaten Zufahrt, obliegen der Gemeinde. Sie sorgt auch für den Winterdienst auf der Erschliessungsstrasse.

Die Gemeinde ist befugt, den Schnee auf die privaten Grundstücke entlang der Strasse abzulagern.

Art. 28 Öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen

Die Ausführung der projektierten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Hydranten und Nebenanlagen ist Sache der Gemeinde.

Der Unterhalt und die Erneuerung aller im Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen einschliesslich Nebenanlagen obliegen der Gemeinde.

Die öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen werden soweit möglich gleichzeitig mit den öffentlichen Verkehrsanlagen erstellt.

Art. 29 Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation

Die für die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Swisscom AG erforderlichen Leitungsgräben bis zu Grenze der Strassenparzelle werden von der Gemeinde erstellt.

Die Verkabelung der Leitungen ist Sache der zuständigen Werke bzw. Unternehmen.

Die Werke bzw. Unternehmen sorgen ferner für den laufenden Unterhalt und die Erneuerung der von ihnen ausgeführten Anlagen.

Art. 30 Private Anlagen

Alle für die Erschliessung des Quartiers notwendigen privaten Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Zufahrten ab Erschliessungsstrassen, Pflichtparkplätze, Hauszugänge, Entwässerungen, Hausanschlüsse und dergleichen sind von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.

Die Verlegung von privaten Werkleitungen ist Sache der Privaten. Allfällige Streitigkeiten über Leitungsverlegungen entscheidet die Baubehörde.

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 Baubehörde.

Verlangt ein Grundeigentümer bzw. eine Grundeigentümerin die Verlegung einer öffentlichen oder privaten Leitung, die gemäss Erschliessungsplan geplant und gebaut wurde, so gehen die Kosten einer allfälligen Verlegung zu Lasten des Antragstellers.

5 Finanzierung

5.1 Öffentliche Anlagen

Art. 31 Verkehrsanlagen

Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen gehen grundsätzlich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet gemäss Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 5 an die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsstrasse einen Beitrag aus öffentlicher Interessenz von 50% an die 1. Etappe und 20% an die 2. Etappe, für die Entwässerung der Erschliessungsstrasse einen Beitrag von 20% an beide Etappen. Mit der Leistung dieses Beitrages aus öffentlicher Interessenz gilt die allgemeine Mitbenutzung der Strasse durch Dritte als abgegolten.

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse umfassen sämtliche Auslagen für die Projektierung und den Bau der Anlagen einschliesslich Anschlüsse an die bestehenden Strassen sowie Nebenanlagen wie Beleuchtung, Entwässerung und dergleichen.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsstrasse einschliesslich der Kosten für die Beleuchtung der Verkehrsanlage und den Winterdienst trägt die Gemeinde.

Art. 32 Versorgungsanlagen

Die Kosten für die Projektierung, Erstellung und Erneuerung der neuen Trinkwasserleitung für die Versorgung des Dorfgebietes gehen gemäss Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 5 zu 90% in der 1. Etappe zulasten der Gemeinde.

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der öffentlichen Wasserleitungen (exkl. Trinkwasserleitung gemäss Abs. 1), der Abwasserleitungen und der Hydranten und Nebenanlagen sowie der Anlagen der Elektrizitätsversorgung, einschliesslich der Kosten für die Erstellung der Kabelgräben für die Swisscom-Leitungen gehen gemäss Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 5 vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde findet nicht statt.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Wasser-, Abwasserleitungen und der Hydranten und Nebenanlagen sowie der Anlagen der Elektrizitätsversorgung trägt die Gemeinde.

Art. 33 a) Kosten, Verteilschlüssel

Die von den Quartierplanbeteiligten gemäss Art. 31 und 32 QPV zu tragenden Planungs- und Erschliessungskosten (Anteil Privatinteressenz) werden gemäss Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 6 auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt. Für die Planungs- und Erschliessungskosten gelten verschiedene Verteilschlüssel.

Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass der einzelnen Kostenverteiler werden gleichzeitig mit den Erschliessungskosten nach dem gleichen Kostenverteiler auf die kostenpflichtigen Parzellen aufgeteilt.

Massgeblich für die Verteilung der Kosten ist die Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 6 für die einzelnen Bauwerke festgelegten prozentualen Anteile der kostenpflichtigen Parzellen.

Art. 34 **b) Kosten, Kostenverteiler**

Die Kosten der verschiedenen Erschliessungsanlagen werden nach Vollendung der jeweiligen Bauetappen in einem einheitlichen Kostenverteilverfahren gemäss Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 6 auf die kostenpflichtigen Parzellen aufgeteilt (definitive Kostenanteile).

Die Planungskosten werden gemäss Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 6 vorweg auf die kostenpflichtigen Parzellen aufgeteilt.

Art. 35 **c) Kosten, Verfahren**

Die Baubehörde 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 Kostenverteilers können die Betroffenen innert 20 Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler auf Grund von Einsprache geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache zu geben.

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

Art. 36 **d) Kosten, Fälligkeit**

Die gemäss Art. 31 ff. QPV geschuldeten Kostenanteile werden mit der Rechtskraft des betreffenden Kostenverteilers 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 der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Art. 37 **Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung im Anhang 4 und die im Anhang 7 aufgeführten Kostenanteile in Schweizerfranken orientieren die Quartierplanbeteiligten über die von ihnen zu tragenden mutmasslichen Kosten der von der Gemeinde zu erstellenden Erschliessungsanlagen. Diese Angaben beruhen auf Kostenschätzungen und sind nicht verbindlich.

Massgeblich für die Verteilung der Kosten auf die Quartierplanbeteiligten sind die tatsächlichen Aufwendungen der Gemeinde für die betreffenden Erschliessungsanlagen gemäss Bauabrechnung.

Art. 38 **Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben**

Durch die Entrichtung der gemäss Art. 31 ff. 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 Wasserversorgung und 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 Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung aller öffentlichen Versorgungsanlagen.

5.2 Private Anlagen

Art. 39 Private Erschliessungsanlagen

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Dienen einzelne Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen von den Betroffenen selbst zu regeln. Können sie sich nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.

III. Schlussbestimmungen

Art. 40 Verteilung der Planungskosten

Die Planungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die Ausarbeitung des Quartierplanes sowie aus den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Parzellen sowie allfällige Passivzinsen gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten werden von der Baubehörde nach Rechtskraft und grundbuchamtlichem Vollzug des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Massgeblich für die Aufteilung ist die Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 6.

Im Übrigen gelten für die Aufstellung des Kostenverteilers, die Bekanntgabe des Entwurfes und allfällige Einsprachen sowie die Genehmigung des Kostenverteilers und die Fälligkeit der Kostenanteile sinngemäss die Bestimmungen für die Verteilung der Erschliessungskosten (Art. 31 ff. QPV).

Art. 41 Rechtskraft

Der Quartierplan tritt mit seiner Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Art. 42 Anmerkung im Grundbuch

Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Sufers auf den Parzellen Nr. 19, 60, 61, 268, 304, 311, 312, 343, 377, 378, 379, 380, 381 und 382 anmerken.

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

Die Baubehörde sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Splügen. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Baulandumlegung ergebenden Rechtsänderungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und die Aktuarin sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen ermächtigt.

Art. 43 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

Die Baubehörde Sufers hat den vorliegenden Quartierplan Nidel-/Oberboden und Teilgebiet Hofstatt nach öffentlicher Auflage vom 11. Februar 2006 bis 3. März 2006 mit Beschluss vom 6. März 2006 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten, den von der Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte sowie vorgemerakter persönlicher Rechte Betroffenen und allfälligen Einsprechern schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan kann innert 20 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingereicht werden.

Der Präsident

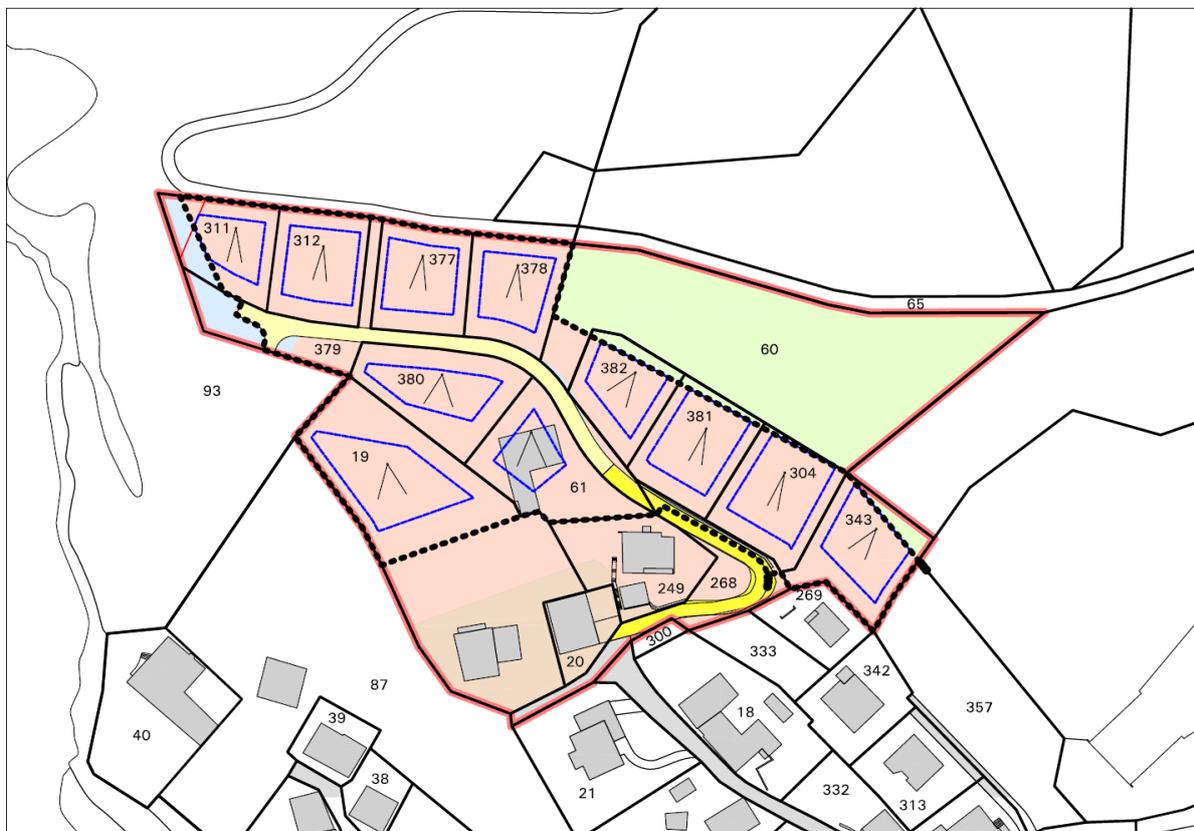
Die Aktuarin

Rolf Gloor

Daniela Fravi

0 Anhänge

Anhang 1 Gestaltungsplan (Ausschnitt)



LEGENDE:

Gestaltungsplan

- ● ● Quartierplangebiet
- Belzugsgebiet, gemäss Auflage vom Dezember 2005
- Waldabstandslinie (Hier hat einen Abstand von 10m von der Forstwirtschaftszone gemäss Zonenplan 1:1000 RB 20,10,86; es liegt keine Waldreststellung vor)
- Baubegrenzungslinie (überbaubare Fläche)
- Firstrichtung/-winkel

Hinweise

- Parzellengrenze neu
- 377** Parzellennummer neu
- Wohnzone
- Dorfkernzone
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Übriges Gemeindegebiet
- Erschliessungsstrasse bestehend, wird saniert
- Erschliessungsstrasse projektiert
- Gebäude bestehend
- Strasse/Weg bestehend
- Mauer, Verbauung bestehend

Anhang 2 Bestandes-Tabelle

Parzelle	Eigentümer	PLZ		Ort		Eigentumsverhältnisse		Fläche m ²
		PLZ	Ort	Art	Anteil			
19 ¹⁾		7434	Sufers	GE	1	1'176		
20 ²⁾	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	AE	1	273		
60	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	AE	1	2'977		
61	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	AE	1	1'715		
93	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	AE	1	65'425		
249 ²⁾		7434	Sufers	AE	1	635		
268	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	AE	1	592		
304		7434	Sufers	AE	1	1'779		
311		7430	Thusis	AE	1	529		
312		8820	Wädenswil	AE	1	579		
343	Müller Bau AG	7434	Sufers	AE	1	653		
Total						76'333		

Legende: 1) = Fläche der Teilparzelle im Quartierplangebiet
 2) = Parzelle nur im Bezugsgebiet, aber nicht im Neuzuteilungsperimeter
 AE = Alleineigentum
 GE = Gesamteigentum

Anhang 3 Neuzuteilungs-Tabelle

Parzelle alt	Parzelle neu	Eigentümer	PLZ		Ort	Parzellen- fläche m ²
			PLZ	Ort		
19 ¹⁾	19		7434	Sufers	1'176	
20	20	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	273	
60	60	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	2'968	
61	61	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	717	
-	380	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	717	
93	93	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	63'720	
-	377	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	563	
-	378	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	563	
-	379	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	869	
249	249		7434	Sufers	635	
268	268	Politische Gemeinde Sufers	7434	Sufers	592	
304	304		7434	Sufers	650	
-	381		7434	Sufers	621	
-	382		7434	Sufers	508	
311	311		7434	Thusis	529	
312	312		8820	Wädenswil	579	
343	343	Müller Bau AG	7434	Sufers	653	
Total						76'333

Legende: 1) = Fläche der Teilparzelle im Quartierplangebiet

Anhang 4 Kostenschätzung der Planungs- und Erschliessungskosten

<i>Arbeiten</i>	<i>1. Etappe CHF</i>	<i>2. Etappe CHF</i>	<i>Summe CHF</i>
Kosten der Quartierplanung	18'000		18'000
Vermessungs- und Vermarktungskosten	12'000	6'000	18'000
Grundbuchgebühren	1'000		1'000
Aufwand Gemeinde für Quartierplanung	1'000		1'000
Zwischensumme Planungskosten	32'000	6'000	38'000
7.6% MWST	2'432	456	2'888
Planungskosten	34'432	6'456	40'888
Strasse	75'000	54'000	129'000
Meteorwasser	35'000	24'000	59'000
Abwasser	33'000	21'000	54'000
Trinkwasser	78'000	44'000	122'000
Elektrisch	1'000	1'000	2'000
Swisscom	1'000	1'000	2'000
Summe Baukosten	223'000	145'000	368'000
10% Unvorhergesehenes	22'300	14'500	36'800
Bauleitung	39'500	27'500	67'000
Leitungskataster	5'000	3'000	8'000
Versicherung	1'000		1'000
Zwischensumme Erschliessung	290'800	190'000	480'800
7.6% MWST	22'101	14'440	36'541
Erschliessungskosten	312'901	204'440	517'341
Anteil Zusatzkosten	40.3%	41.0%	40.6%
Summe Total	347'333	210'896	558'229

Zusammenfassung und Rundung der Kostenschätzung auf 1000 Franken

<i>Arbeit</i>	<i>1. Etappe CHF</i>	<i>2. Etappe CHF</i>	<i>Summe CHF</i>
Quartierplanungskosten	34'000	6'000	40'000
Strasse	105'000	76'000	181'000
Meteorwasser	49'000	34'000	83'000
Abwasser	46'000	30'000	76'000
Trinkwasser	109'000	62'000	171'000
Elektrisch+Swisscom	3'000	3'000	6'000
Summe	346'000	211'000	557'000

Anhang 5 Kostenverteiler-Tabelle – öffentliche/private Interessenz

Zusammenfassung der Kosten

Arbeit	1. Etappe CHF	2. Etappe CHF	Summe CHF
Quartierplanungskosten	34'000	6'000	40'000
Strasse	105'000	76'000	181'000
Meteorwasser	49'000	34'000	83'000
Abwasser	46'000	30'000	76'000
Trinkwasser	109'000	62'000	171'000
Elektrisch+Swisscom	3'000	3'000	6'000
Summe	346'000	211'000	557'000

Anteil öffentliche Interessenz

1. Etappe %	2. Etappe %
0%	0%
50%	20%
20%	20%
0%	0%
90%	0%
0%	0%

Kosten private Interessenz

Arbeit	1. Etappe CHF	2. Etappe CHF	Summe CHF
Quartierplanungskosten	34'000	6'000	40'000
Strasse	52'500	60'800	113'300
Meteorwasser	39'200	27'200	66'400
Abwasser	46'000	30'000	76'000
Trinkwasser	10'900	62'000	72'900
Elektrisch+Swisscom	3'000	3'000	6'000
Summe	185'600	189'000	374'600

Kosten öffentliche Interessenz

1. Etappe CHF	2. Etappe CHF	Summe CHF
0	0	0
52'500	15'200	67'700
9'800	6'800	16'600
0	0	0
98'100	0	98'100
0	0	0
160'400	22'000	182'400

Zusammenzug der Kosten für die private Interessenz

Arbeit	1. Etappe CHF	2. Etappe CHF	Summe CHF
Quartierplanungskosten	34'000	6'000	40'000
Strasse und Meteor	91'700	88'000	179'700
Übrige Leitungen	59'900	95'000	154'900
Summe	185'600	189'000	374'600

Hinweis:

Diese Kostenverteiler-Tabelle beinhaltet den Verteilschlüssel für die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten auf die öffentliche Interessenz (Gemeinde) und die private Interessenz (Quartierplanbeteiligte) und provisorische Kostenanteile.

Der hohe Anteil öffentlicher Interessenz beim Trinkwasser und der Strasse in der 1. Etappe ergibt sich durch die Sanierungsarbeiten für die Wasserversorgung im Jahr 2006 im Bereich des Netzleitungsanschlusses.

Der Verteilschlüssel ist pro Position in **Prozent (%)** bezeichnet und hat definitiven Charakter. Die auch in dieser Tabelle gemäss Verteilschlüssel berechneten Kostenanteile der öffentlichen Interessenz und der privaten Interessenz stellen explizit nur provisorische Kostenanteile dar. Die definitiven Kostenanteile werden aufgrund der effektiven Rechnungen mit dem Verteilschlüssel berechnet.

Anhang 6 Kostenverteiler-Tabelle – Restkosten, Kosten aus privater Interessenz

Kostenaufteilung zu Lasten der privaten Interessenz (Quartierplanung)

Arbeitsart	Beschreibung	Flächenanteil %	Strassenanteil %	Leitungsanteil %
Planung	Planungskosten	100%		
Strassen	Strasse und Meteorwasser	50%	50%	
Leitungen	Übrige Leitungen	50%		50%

Parzellenbesitzer und Anteile an Flächen und Längen

Parzelle	Besitzer	Flächenanteil		Strassenanteil		Leitungsanteil	
		m ²	%	m	%	m	%
343	Müller Bau AG, Sufers	653	9.0%	45	3.3%	43	4.1%
304		650	8.1%	64	4.7%	48	4.5%
381		621	8.2%	87	6.4%	68	6.4%
382		508	8.1%	111	8.3%	88	8.3%
19n		1'176	16.2%	77	5.7%	0	0.0%
61	Gemeinde Sufers	717	9.9%	119	8.9%	77	7.3%
380	Gemeinde Sufers	717	9.9%	163	12.2%	120	11.3%
378	Gemeinde Sufers	563	7.7%	139	10.4%	122	11.5%
377	Gemeinde Sufers	563	7.7%	161	12.0%	141	13.3%
312		579	8.0%	187	13.9%	165	15.6%
311		529	7.3%	194	14.3%	189	17.8%
	Summe	7'276	100.0%	1'347	100.0%	1'061	100.0%

Parzellenbesitzer und Anteile an die Kosten für Planung, Strassen und Leitungen

Parzelle	Besitzer	Planung %	Strassen %	Leitungen %
343	Müller Bau AG, Sufers	9.0%	6.1%	6.5%
304		8.1%	6.4%	6.3%
381		8.2%	7.3%	7.3%
382		8.1%	8.2%	8.2%
19n		16.2%	10.9%	8.1%
61	Gemeinde Sufers	9.9%	9.4%	8.6%
380	Gemeinde Sufers	9.9%	11.0%	10.6%
378	Gemeinde Sufers	7.7%	9.0%	9.6%
377	Gemeinde Sufers	7.7%	9.9%	10.5%
312		8.0%	10.9%	11.8%
311		7.3%	10.8%	12.5%
	Summe	100%	100%	100%

Hinweis:

Diese Kostenverteiler-Tabelle beinhaltet den Verteilschlüssel für die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten.

Der Verteilschlüssel ist pro Parzelle in **Prozent (%)** bezeichnet und hat definitiven Charakter.

Anhang 7 Provisorische Kostenzusammenstellung pro Parzelle

Parzelle	Besitzer	Planung		Strassen		Leitungen		Summe
		%	CHF	%	CHF	%	CHF	CHF
343	Müller Bau AG, Sufers	9.0%	3'590	6.1%	11'030	6.5%	10'090	24'709
304		8.1%	3'244	6.4%	11'532	6.3%	9'784	24'560
381		8.2%	3'299	7.3%	13'139	7.3%	11'351	27'788
382		8.1%	3'238	8.2%	14'688	8.2%	12'693	30'619
19n		16.2%	6'465	10.9%	19'645	8.1%	12'518	38'628
61	Gemeinde Sufers	9.9%	3'942	9.4%	16'875	8.6%	13'253	34'070
380	Gemeinde Sufers	9.9%	3'942	11.0%	19'774	10.6%	16'392	40'107
378	Gemeinde Sufers	7.7%	3'095	9.0%	16'254	9.6%	14'899	34'248
377	Gemeinde Sufers	7.7%	3'095	9.9%	17'737	10.5%	16'286	37'118
312		8.0%	3'183	10.9%	19'620	11.8%	18'208	41'011
311		7.3%	2'908	10.8%	19'407	12.5%	19'427	41'742
	Summe	100%	40'000	100%	179'700	100%	154'900	374'600

Hinweis:

Diese Kostenzusammenstellung beinhaltet die provisorischen Kostenanteile aus der Kostenverteiler-Tabelle im Anhang 6.

Die definitive Kostenzusammenstellung wird nach dem Vorliegen der definitiven Kostenanteile an die Planung und Erschliessungsanlagen, die aufgrund der effektiven Rechnungen mit dem Verteilschlüssel berechnet werden, erstellt.