

Kanton Graubünden
Gemeinde Savognin

Quartierplan Sulom

Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage vom: 8. August bis 8. September 2014

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 3. November 2014

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Auftraggeber: Gemeinde Savognin

Kontaktperson: Marco Guetg
Leiter Bauamt Savognin

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Alexanderstr. 38
7000 Chur
081 / 258 34 44

Kontaktperson: Silvio Sauter, Projektleitung
s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juni 2013 – September 2014

Dokument: 141009_QP_Sulom-QPV_GEN_bereinigt_Tgaplottas.docx

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Quartierplangebiet	4
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	4
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	4
Art. 4	Verbindlichkeit	5
II.	Baulandumlegung	5
Art. 5	Baulandumlegung	5
Art. 6	Alter Bestand	5
Art. 7	Neuparzellierung	5
Art. 8	Neuzuteilung	6
Art. 9	Wertausgleich	6
Art. 10	Regelung Baulandverfügbarkeit, Erstwohnungsanteil	7
Art. 11	Dienstbarkeiten	7
Art. 12	Anmerkungen	7
Art. 13	Vormerkungen	7
Art. 14	Grundpfandrechte	7
Art. 15	Eröffnung von neuen Grundstücken	7
Art. 16	Eigentumserwerb	8
III.	Gestaltung	8
Art. 17	Nutzungsart und Ausnützung	8
Art. 18	Baugestaltungslinie	9
Art. 19	Grenzabstände	9
Art. 20	Umgebungsbereich	10
Art. 21	Bereich Gewässerraum	10
Art. 22	Richtprojekt	10
Art. 23	Gesamt- und Fassadenhöhe, Terrainanpassung	10
Art. 24	Architektur	10
Art. 25	Firstrichtungen, Dachgestaltung	11
Art. 26	Wendeplätze	11
Art. 27	Parkplätze	11

Art. 28	Zu erhaltende Mauer, Bildstöcke	12
Art. 29	Umgebungsgestaltung	12
IV.	Erschliessung	12
1	Verkehr	12
Art. 30	Verkehrsanlagen	12
Art. 31	Private Erschliessungsstrassen	12
Art. 32	Private Vorplätze	13
Art. 33	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	13
2	Versorgung	13
Art. 34	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	13
Art. 35	Meteorwasser	13
Art. 36	Elektrische Leitungen, Telekommunikation	14
Art. 37	Eigentum an Ver-sorgungsanlagen	14
Art. 38	Durchleitungsrechte	14
Art. 39	Abfallentsorgung	14
V.	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen	14
Art. 40	Öffentliche Erschliessungsanlagen	14
Art. 41	Private Erschliessungsanlagen	15
VI.	Finanzierung	15
Art. 42	Öffentliche Erschliessungsanlagen	15
Art. 43	Private Erschliessungsstrassen	16
Art. 44	Private Versorgungsanlagen	16
Art. 45	Kostenverteilung: 1. Verteilschlüssel	16
Art. 46	Kostenverteilung: 2. Verfahren	17
Art. 47	Kostenverteilung: 3. Fälligkeit	17
Art. 48	Kostenschätzung	18
Art. 49	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	18
VII.	Schlussbestimmungen	18
Art. 50	Planungskosten	18
Art. 51	Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	19
Art. 52	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	19

Gestützt auf Art. 51 ff des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Savognin nachfolgenden

Quartierplan Sulom

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet ¹ Der Quartierplan Sulom erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 755, 993, 994, 995, 996, 997 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 19 sowie des Grundstücks Nr. 1072¹ des Grundbuches Savognin.

² Das Quartierplangebiet umfasst das gemäss Einleitungsbeschluss vom 30. September 2013 in die Quartierplanung einbezogene Gebiet.

³ Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan 1:500 sowie der Projektmutation Nr. 972 ersichtlich.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes ¹ Der Quartierplan bezweckt die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers. Er bestimmt die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet.

² Der Quartierplan regelt die Erschliessung (Verkehr und Versorgung) des Quartiers.

³ Die mit der Quartierplanung verbundene Baulandumlegung schafft die Voraussetzungen für die plankonforme Erschliessung und Überbauung des Quartiers.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes Der Quartierplan Sulom umfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften mit Anhang
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Projektmutation Nr. 972

¹ Grundstück Nr. 1072T nachträglich gemäss Projektmutation Nr. 972 nachgeführt.

- Art. 4**
- Verbindlichkeit
- ¹ Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- ² 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.
- ³ Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Baulandumlegung

- Art. 5**
- Baulandumlegung
- ¹ Die Baulandumlegung erstreckt sich über die in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücke Nr. 755, 993, 994, 995, 996 und 997 des Grundbuches Savognin.
- ² Durch die Baulandumlegung werden gut überbaubare Grundstücke geschaffen.

- Art. 6**
- Alter Bestand
- ¹ Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan und aus der Bestandestabelle sowie aus den Grundbuchauszügen im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich.
- ² Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang 4.

- Art. 7**
- Neuparzellierung
- ¹ Die in den Quartierplan einbezogenen Grundstücke Nr. 755, 993, 994, 995, 996 und 997 werden gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 zu den Quartierplanvorschriften in die neuen Grundstücke Nr. 1260 - 1273 eingeteilt.
- ² Die in den Quartierplan einbezogene Teilfläche des Grundstücks

Nr. 19 sowie des Grundstücks Nr. 1072² bleibt unverändert.

³ Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutation. Die Neuzuteilungstabelle und der Verteilschlüssel erfahren bei Abweichungen von den Zirkamassen keine Änderung.

⁴ Die Gemeinde lässt auf Grund des Neuzuteilungsplanes und der Neuzuteilungstabelle die erforderliche Mutation für den Eintrag der neuen Grundstücke im Grundbuch erstellen.

Art. 8

Neuzuteilung

¹ Die neuen Grundstücke Nr. 1260 - 1268 werden gemäss Neuzuteilungstabelle der bisherigen Eigentümerin der Grundstücke Nr. 993, 994 und 995, Politische Gemeinde Savognin, zu Alleineigentum zugeteilt.

² Die neuen Grundstücke Nr. 1269, 1270 und 1271 werden gemäss Neuzuteilungstabelle den bisherigen Eigentümern des Grundstücks Nr. 996, Erben Jeanette Ludovica Lucie Gradmann, zu Alleineigentum zugeteilt.

³ Die neuen Grundstücke Nr. 1272 und 1273 werden gemäss Neuzuteilungstabelle der bisherigen Eigentümerin der Grundstücke Nr. 755 und 997, Frau Beatrice Willi, zu Alleineigentum zugeteilt.

⁴ Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Nr. 1260 - 1273 sind verpflichtet, das für die Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen benötigte Land entschädigungslos zur Verfügung zu stellen und die Benutzung der entsprechenden Anlagen zu dulden.

Art. 9

Wertausgleich

¹ Mehr- und Minderzuteilungen von Land sind gemäss Neuzuteilungstabelle mit Fr. 270.- / m² (Land mit aGF) bzw. Fr. 100.- / m² (Land ohne aGF) unter den Quartierplanbeteiligten auszugleichen.

² Die Ausgleichszahlungen für Mehr- und Minderzuteilungen werden mit der Genehmigung des Quartierplans zur Bezahlung fällig. Sie werden den betroffenen Quartierplanbeteiligten von der Gemeinde mit den Planungskosten in Rechnung gestellt und nach Eingang den Anspruchsberechtigten vergütet.

² Grundstück Nr. 1072T nachträglich gemäss Projektmutation Nr. 972 nachgeführt.

³ Allfällige Massdifferenzen bis 1 m² bei der Neuvermessung werden nicht ausgeglichen.

Art. 10

Regelung Bau-
landverfügbarkeit,
Erstwohnungsan-
teil

¹ Die in der Grundordnung auf den Grundstücken Nr. 996 und 997 festgelegte Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit geht auf die neuen Grundstücke Nr. 1269 – 1272 und 1273 (teilweise) über. Ausgenommen ist die gemäss altem Bestand dem Grundstück Nr. 755 zugehörige Teilfläche auf Grundstück Nr. 1273.

² Der in der Grundordnung auf den Grundstücken Nr. 993, 994 und 995 festgelegte Erstwohnungsanteil von 100 % geht auf die neuen Grundstücke Nr. 1260 - 1268 über. Es gelten die Bestimmungen in Art. 37 – 41 des Baugesetzes Savognin vom 12. März 2012.

Art. 11

Dienstbarkeiten

¹ Die auf den Grundstücken gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben unverändert bestehen.

Art. 12

Anmerkungen

¹ Die auf den Grundstücken gemäss altem Bestand eingetragenen Anmerkungen bleiben unverändert bestehen.

Art. 13

Vormerkungen

¹ Die auf den Grundstücken gemäss altem Bestand eingetragenen Vormerkungen bleiben unverändert bestehen.

Art. 14

Grundpfandrechte

¹ Die auf den Grundstücken gemäss altem Bestand eingetragenen Grundpfandrechte bleiben unverändert bestehen.

Art. 15

Eröffnung von
neuen Grundstü-
cken

¹ Für die in der Landumlegung neu gebildeten Grundstücke Nr. 1260 - 1273 sind im Grundbuch der Gemeinde Savognin die entsprechenden Grundstücke zu eröffnen.

Art. 16

Eigentumserwerb

¹ Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Flächen und Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

III. Gestaltung**Art. 17**

Nutzungsart und Ausnützung

¹ Die Art der Nutzung der Grundstücke im Quartierplangebiet richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.

² Gestützt auf Art. 11, Abs. 5 Ziff. 5. des Baugesetzes wird die Ausnützungsziffer innerhalb des Quartierplangebietes um 0.05 gegenüber der zonengemässen Regelbauweise erhöht.

³ Die höchstzulässige Ausnützung der in den Quartierplan einbezogenen Grundstücke wird gemäss Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 bzw. Gestaltungsplan wie folgt den neu geschaffenen Grundstücke zugewiesen (inkl. AZ-Bonus von 0.05):

Parz. Nr. neu	Bauzonenfläche gemäss Neuzuteilung m2	Zone	aGF zugewiesen (inkl. Bonus)	
			m2	%-Anteil
1260	846	W2	309	5.6
1261 ³	803	W2	296	5.4
1262 ³	759	W2	296	5.4
1263	634	W2	309	5.6
1264	601	W2	309	5.6
1265	576	W2	309	5.6
1266	615	W2	309	5.6
1267	482	W2	309	5.6
1268	573	W2	309	5.6
1269	770	W2 / W3	363	6.6
1270	832	W2 / W3	458	8.4
1271	535	W3	321	5.9
1272	1117	W3	670	12.2
1273	1479	W3	888	16.2
1072T ³	58	W2	26	0.5
Total				100

³ Grundstück Nr. 1072T nachträglich gemäss Projektmutation Nr. 972 nachgeführt. Die aGF-Zuweisung wurde angepasst.

⁴ Nutzungstransporte zwischen Grundstücken innerhalb des Quartierplangebietes sind im Rahmen von $\pm 15\%$ zulässig.

⁵ Sofern eine minimale Ausnützung von 70 % der zugewiesenen Geschossfläche auf einem Grundstück nicht realisiert wird, gelten die Bestimmungen von Art. 15, Abs. 4 Baugesetz wonach der Gesuchstellende aufzuzeigen hat, wie der verbleibende, unüberbaute Teil des Grundstücks zonengemäss überbaut werden kann.

Art. 18

Baugestaltungslinie

¹ Die im Gestaltungsplan festgelegte Baugestaltungslinie bestimmt die Lage der Bauten innerhalb des Quartierplangebietes. Die bergseitige Fassadenflucht der Hauptbauten ist grundsätzlich auf mindestens 75 % der Fassadenlänge auf die Baugestaltungslinie zu stellen. Sofern mindestens eine Hauptgebäudeecke auf der Baugestaltungslinie liegt und eine gute gestalterische Lösung vorliegt, darf die Fassadenflucht bzw. das Gebäude um maximal 10° gegenüber der Baugestaltungslinie abgewinkelt werden.

² Weder Haupt- noch An- und Kleinbauten dürfen über die Baugestaltungslinie hinausragen.

Art. 19

Grenzabstände

¹ Für Hauptbauten sind jeweils folgende minimalen Grenzabstände einzuhalten:

- gegenüber der nordwestlichen Hauptfassade: 1.50 m,
- gegenüber der südöstlichen Hauptfassade: 3.50 m

² Eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Gebäudetiefe von 5 m ab Baugestaltungslinie, dürfen bis an die Grenze gestellt werden. Voraussetzung ist, dass die Höhenkote der angrenzenden Erschliessungsstrasse nicht überschritten wird, und die Anbaute als Flachdachbau ohne zusätzliche Aufbauten wie Überdachungen etc. erstellt wird.

³ Zwischen den Grundstücken Nr. 1271 und 1272 besteht ein gegenseitiges Grenzbaurecht gemäss Neuzuteilungsplan.

⁴ Die übrigen Grenzabstände ergeben sich aus den gestalterischen Festlegungen.

- Art. 20**
- Umgebungsbe-
reich
- ¹ Innerhalb des Umgebungsbereiches gilt grundsätzlich ein Hochbauverbot. Es sind lediglich Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Sitzplätze etc. sowie und notwendige Terrainanpassungen zulässig.
- Art. 21**
- Bereich Gewäs-
serraum
- ¹ Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Bereiches Gewässerraum richten sich nach dem Gewässerschutzgesetz und -verordnung. Insbesondere ist innerhalb des Gewässerraumes nur eine extensive Nutzung im Sinne von Art. 41c GSchV zulässig.
- Art. 22**
- Richtprojekt
- ¹ Die im Gestaltungsplan 1:500 dargestellten Baustandorte und Gebäudeformen zeigen die Beziehung der Baukörper zum gewachsenen Boden und zu den Erschliessungsstrassen. Sie gelten als Richtlinie für die Bewilligung von Bauvorhaben.
- ² Die ergänzenden Schnitte und Perspektiven (Anhang 5) illustrieren beispielhaft die angestrebte Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung.
- Art. 23**
- Gesamt- und
Fassadenhöhe,
Terrainanpassung
- ¹ Die maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen richten sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes.
- ² Das Gelände ist im Zuge der Erstellung der neuen Erschliessungsstrassen gemäss den im Gestaltungsplan bezeichneten ‚Höhenlinien neues Terrain‘ zu gestalten.
- ³ Sämtliche baulichen Eingriffe sind so zu planen, dass Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein absolutes Minimum reduziert werden.
- Art. 24**
- Architektur
- ¹ Neubauten haben sich gut in die umgebende Siedlungsstruktur und Landschaft einzufügen.
- ² Die Farbgebung soll im Wesentlichen durch zurückhaltende Weiss- und Erdtonfarben geprägt sein.

³ Balkone sind als einspringende Gebäudeteile auszubilden. Bei guter Gestaltung und positiver Beurteilung durch die Bauberatung kann die Baubehörde auch auskragende Balkone zulassen.

Art. 25

Firstrichtungen,
Dachgestaltung

¹ Die Firstrichtungen sind parallel zu den Baugestaltungslinien anzuordnen. Geringfügige Abweichungen von der Firstrichtung im Umfang von +/- 10° sind zulässig.

² Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° - 22° zulässig. Die Materialisierung der Dachflächen hat mit Eternitschiefer (anthrazit) zu erfolgen.

³ Sonnenenergieanlagen sind in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren.

Art. 26

Wendeplätze

¹ Pro Gebäude ist direkt angrenzend an die Erschliessungsstrasse ein Wendeplatz vorzusehen. Die minimale Abmessung beträgt 3.50 m x 3.50 m. Die Wendeplätze sind grundsätzlich in die Baukörper zu integrieren. Bei einer minimalen Fassadenlänge der Hauptbaute von 6 m und mehr gegenüber der Baugestaltungslinie kann der Wendeplatz ausserhalb des Gebäudes angeordnet werden. Die Höhenlage der Wendeplätze hat jenen der angrenzenden Erschliessungsstrasse zu entsprechen.

² Wendeplätze sind dauernd freizuhalten und dürfen nicht als Parkplatz genutzt werden. Sie dienen dem jeweiligen Hauseigentümer als Wende- und Manövriertfläche.

Art. 27

Parkplätze

¹ Mindestens ein Pflichtparkplatz pro Wohneinheit ist in den Baukörper zu integrieren. Die weiteren Pflichtparkplätze bzw. Besucherparkplätze dürfen auf Anbauten im Sinne von Art. 19 QPV sowie innerhalb der bezeichneten Bereiche für Parkierung gemäss Erschliessungsplan erstellt werden. Parkplätze innerhalb der Bereiche für Parkierung dienen jeweils ausschliesslich den von der entsprechenden Festlegung erfassten Grundstücken.

² Anderweitige Parkplätze sind nicht zulässig.

Art. 28

Zu erhaltende Mauer, Bildstöcke

¹ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Mauern und Bildstöcke bilden Bestandteil des historischen Kapellweges und dürfen grundsätzlich nicht entfernt oder beeinträchtigt werden.

² Es sind lediglich die für die Erstellung der im Erschliessungsplan bezeichneten Erschliessungsstrassen notwendigen Mauerdurchbrüche gestattet. Die Ausgestaltung der Durchbrüche ist mit dem Bauamt abzusprechen.

Art. 29

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung der Gebäude ist möglichst natürlich zu gestalten. Aussensitzplätze sind so anzuordnen und auszubilden, dass künstliche Stützkonstruktionen möglichst vermieden werden.

² Die Abgrenzung zwischen benachbarten Grundstücken hat grundsätzlich mit geeigneter Bepflanzung / Begrünung zu erfolgen. Bei guter Gestaltung kann die Baubehörde auch Zäune zulassen. Die Erstellung von Mauern zwecks Grundstücksabgrenzung ist nicht zulässig.

IV. Erschliessung

1 Verkehr

Art. 30

Verkehrsanlagen

¹ Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen erfolgt gemäss Erschliessungsplan.

² Lage und Ausdehnung der privaten Erschliessungsstrassen sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.

Art. 31

Private Erschliessungsstrassen

¹ Die privaten Erschliessungsstrassen erschliessen das Quartierplangebiet für Fussgänger und Motorfahrzeuge.

² Die privaten Erschliessungsstrassen werden gemäss Normalprofil im Anhang 5 mit einer Fahrbahnbreite von 4.50 m und talseitigem Banketten von 0.50 m bzw. bergseitigem Bankett von 0.10 m erstellt. Die privaten Erschliessungsstrassen werden nicht beleuchtet.

³ Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 1273 hat über die bestehende Zufahrt oder über eine allfällige zusätzliche Zufahrt ab der nördlich angrenzenden Strassenparzelle Nr. 912 zu erfolgen.

Art. 32

Private Vorplätze

¹ Private Einfahrten und Vorplätze entlang der Erschliessungsstrasse dürfen nicht mit Ketten oder anderen Abschränkungen abgesperrt werden.

Art. 33

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

¹ Die für Bauvorhaben im Quartierplangebiet notwendige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Für die Anordnung und Nutzung der Abstellplätze gelten die Bestimmungen von Art. 27 QPV.

2 Versorgung

Art. 34

Wasserversorgung,
Abwasserentsorgung

¹ Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie richtet sich nach dem Erschliessungsplan.

² Die bestehende über die neuen Grundstücke Nr. 1262, 1265, 1268, 1270, 1272 und 1273 führende öffentliche Wasserleitung wird gemäss Erschliessungsplan verlegt.

³ Zur Sicherstellung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gemäss Erschliessungsplan neue (private) Wasser- und Abwasserleitungen zu verlegen.

⁴ Sämtliche Neubauten im Quartierplangebiet sind nach den Vorgaben des Erschliessungsplans an die geplanten Wasser- und Abwasserleitungen anzuschliessen.

Art. 35

Meteorwasser

¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet einbezogenen Grundstücke haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.

² Oberflächenwasser ist gemäss Anordnung der Gemeinde auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitung eingeleitet werden.

Art. 36

Elektrische Leitungen, Telekommunikation

¹ Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit elektrischen Leitungen sowie Leitungen der Telekommunikation erfolgen nach den Vorgaben der zuständigen Werke.

Art. 37

Eigentum an Versorgungsanlagen

¹ Alle im Erschliessungsplan als privat bezeichneten Wasser- und Abwasserleitungen stehen im Eigentum der Quartierplanplanbeteiligten, denen sie dienen.

² Die elektrischen Leitungen sowie die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

³ Die Hausanschlüsse stehen im Privateigentum.

Art. 38

Durchleitungsrechte

¹ Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

² Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zulasten der Leitungsberechtigten.

Art. 39

Abfallentsorgung

¹ Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.

V. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Art. 40

Öffentliche Erschliessungsanlagen

¹ Die Projektierung und Erstellung sowie der Unterhalt und spätere Erneuerungen der zu verlegenden öffentlichen Wasserleitung gemäss Er-

schliessungsplan ist Sache der Gemeinde. Die Wasserleitung wird gleichzeitig und in einem Bauvorgang auf der ganzen Länge verlegt. Der Zeitpunkt der Ausführung wird von der Baubehörde bestimmt.

² Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der elektrischen Leitungen sowie von Leitungen der Telekommunikation einschliesslich allfällige Leitungsverlegungen sind Sache der Werke.

Art. 41

Private Erschliessungsanlagen

¹ Die privaten Erschliessungsstrassen sowie die privaten Wasser- und Abwasserleitungen werden von der Gemeinde projektiert und erstellt. Davon ausgenommen sind die jeweiligen Hausanschlüsse, welche von den Grundeigentümern zu erstellen sind. Wo der Erschliessungsplan lediglich Anschlusspunkte definiert, erfolgt die Projektierung und Erstellung der Leitungen durch die jeweiligen Grundeigentümer.

² Die privaten Erschliessungsstrassen sowie die privaten Wasser- und Abwasserleitungen werden zum Zeitpunkt des ersten Bauvorhabens, welches durch die jeweiligen Erschliessungsanlagen erschlossen wird, erstellt. Ausgenommen hiervon ist die Abwasser-Sammelleitung.

³ Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Winterdienst sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

⁴ Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, regeln diese den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen unter sich. Können sie sich nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.

VI. Finanzierung

Art. 42

Öffentliche Erschliessungsanlagen

¹ Die Kosten für die Verlegung der bestehenden öffentlichen Wasserleitung gemäss Erschliessungsplan samt Nebenanlagen trägt die Gemeinde. Die Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Wasserleitung gehen zu Lasten der Gemeinde.

² Die Kosten der von den Werken und Unternehmen auszuführenden Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation ein-

schliesslich der Kosten für die Verlegung öffentlicher oder privater Leitungen gehen zulasten der ausführenden Werke und Unternehmen.

Art. 43

Private Erschliessungsstrassen

¹ Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sowie spätere Erneuerung der privaten Erschliessungsstrassen gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten.

² Die Erstellungskosten umfassen sämtliche Auslagen der Gemeinde für die Projektierung und den Bau der Strasse samt allen zugehörigen Nebenanlagen wie Bankette, Strassenentwässerung und dergleichen. Bestandteil der Erstellungskosten bilden auch sämtliche im Zusammenhang mit dem Strassenbau erforderlichen baulichen Anpassungsarbeiten wie Terrainveränderungen, etc.

³ Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sowie spätere Erneuerungen der privaten Erschliessungsanlagen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.

⁴ Dienen private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung und unter Kostenfolge.

Art. 44

Private Versorgungsanlagen

¹ Die Kosten für die Erstellung der privaten Wasser- und Abwasserleitungen samt Nebenanlagen gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

² Sofern und soweit bestehende Wasser- oder Abwasserleitungen im Bereich der Erschliessungsstrassen verlegt werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten des Strassenprojekts.

³ Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Wasser- und Abwasserleitungen sind von den Quartierplanbeteiligten zu tragen.

Art. 45

Kostenverteilung:
1. Verteilschlüssel

¹ Die von den Quartierplanbeteiligten gemäss Artikel 43 und 44 QPV zu tragenden Erschliessungskosten werden nach Bauvollendung in einem

einheitlichen Kostenverteilverfahren im Verhältnis der zugewiesenen anrechenbaren Geschossfläche (aGF), gemäss Verteilschlüssel im Anhang 3 auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt⁴.

² Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Kostenverteilers werden gleichzeitig mit den Erschliessungskosten auf die kostenpflichtigen Grundstücke aufgeteilt.

Art. 46

Kostenverteilung:
2. Verfahren

¹ Die Baubehörde erarbeitet den Kostenverteiler und stellt den Entwurf den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zu.

² Gegen den Entwurf des Kostenverteilers können die Betroffenen innert 30 Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler auf Grund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache zu geben.

³ Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.

Art. 47

Kostenverteilung:
3. Fälligkeit

¹ Die von den Quartierplanbeteiligten geschuldeten Kostenanteile werden mit der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig.

² Die Baubehörde kann die Kostenpflichtigen zur Verringerung der Bauzinsen bereits während der Bauausführung zur Leistung von Akontozahlungen verpflichten. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.

³ 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.

⁴ Sämtliche Kostenanteile des mit Projektmutation Nr. 972 nachgeführten Grundstücks Nr. 1072T gehen zu Lasten der Gemeinde Savognin.

- Art. 48**
- Kostenschätzung
- ¹ Die Kostenschätzungen im Anhang 3 und die 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.
- ² Massgeblich für die Verteilung der Kosten auf die Quartierplanbeteiligten sind die tatsächlichen Aufwendungen der Gemeinde für die betreffenden Erschliessungsanlagen gemäss Bauabrechnung.

- Art. 49**
- Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben
- ¹ Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke, aus denen den Quartierplanbeteiligten Vorteile erwachsen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- ² 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.
- ³ 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. 50**
- Planungskosten
- ¹ Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und die Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten der Baulandumlegung gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- ² Die Planungskosten werden nach Massgabe der den einzelnen Grundstücke zugewiesenen aGF gemäss dem verbindlichen Verteilschlüssel im Anhang 3 auf die kostenpflichtigen Grundstücke aufgeteilt.

³ Die Kostenanteile werden den Quartierplanbeteiligten von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie 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. Vorbehalten bleibt die Stundung der Kosten gemäss Absatz 5.

⁴ Gleichzeitig mit der Verteilung der Planungskosten werden auch die Mehr- und Minderzuteilungen der Neuzuteilung unter den Quartierplanbeteiligten ausgeglichen. Vorbehalten bleibt die Stundung der Kosten gemäss Absatz 5.

⁵ Die von den Quartierplanbeteiligten der Grundstücke Nr. 1269 - 1273 geschuldeten Planungskosten sowie auch die Mehr- und Minderzuteilungen der Neuzuteilung unter den Quartierplanbeteiligten sind erst zum Zeitpunkt des Baubeginns auf diesen Grundstücken, spätestens aber 5 Jahre nach Inkrafttreten des vorliegenden Quartierplans zur Zahlung fällig.

Art. 51

Anmerkung /
Eintrag im Grund-
buch

¹ Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch Savognin auf den Grundstücken Nr. 1260 – 1273 und 19 anmerken.

² Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

³ Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Surses besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Baulandumlegung und der Bereinigung der bestehenden Rechte ergebenden Rechtsänderungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen ermächtigt.

Art. 52

Aufhebung oder
Abänderung des
Quartierplans

Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.

Der Gemeindevorstand von Savognin hat den vorliegenden Quartierplan Sulom nach der öffentlichen Auflage vom 8. August bis 8. September 2014 mit Beschluss vom 3. November 2014 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

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

Gemeinde Savognin

.....
Der Gemeindepräsident



.....
Der Gemeindegemeinschafter

Anhang

- 1 **BESTANDESTABELLE**
- 2 **NEUZUTEILUNGSTABELLE**
- 3 **verbindlicher VERTEILSCHLÜSSEL und provisorischer KOSTENVERTEILER**
- 3.1 **Kostenschätzung**
- 4 **GRUNDBUCHAUSZÜGE**
- 5 **SCHNITTE UND PERSPEKTIVEN RICHTPROJEKT**

Bemerkung:

Die Rechenoperationen in den Anhang-Tabellen erfolgten mit nicht gerundeten Beträgen.

**Anhang 1
BESTANDESTABELLE**
mit aGF-Berechnung

1. Oktober 2014

ALTER BESTAND

Eigentümer	Parzellen Nr. bestehend	m ² gemäss Grundbuchauszug	Parz. Fläche bestehend	Zone			aGF
				UeG	Wohnzone 2	Wohnzone 3	
				AZ:	AZ:	AZ:	
				m ²	m ²	m ²	m ²
	19	1'334.0	1'334.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Politische Gemeinde Savognin	755	661.0	660.8	0.0	660.8	363.0	363.0
Willi Beatrice	993	2'460.0	2'459.9	194.2	2'265.8	0.0	906.0
Politische Gemeinde Savognin							
Politische Gemeinde Savognin	994	2'100.0	2'099.7	169.3	1'930.4	0.0	772.0
Politische Gemeinde Savognin	995	2'119.0	2'119.4	193.3	1'926.1	0.0	770.0
Erben Gradmann Jeanette Ludovica Lucie	996	2'105.0	2'105.3	173.6	0.0	1'931.7	1'062.0
Willi Beatrice	997	2'112.0	2'112.4	205.5	0.0	1'906.9	1'049.0
Stockwerkeigentümer 1072-1 bis 1072-14	1072T *	57.6	57.6		57.6		23.0
Total QP		12'949	12'949	2'270	6'180	4'499	4'945.0

* Grundstück Nr. 1072T gemäss Projektmutation Nr. 972 nachgeführt. Sämtliche Kostenanteile gehen zu Lasten der Gemeinde Savognin.

Anhang 2
NEUZUTEILUNGSTABELLE
mit Berechnung Mehr- und Minderzuteilung

1. Oktober 2014

Eigentümer	BESTAND		NEUZUTEILUNG						aGF-Zuweisung				Mehr- / Minderzuteilung Landflächen			
	Parzellen Nr. bestehend	Parz. Fläche bestehend	Parzellen Nr.	Parz. Fläche NEU	UeG	Wohnzone 2	Wohnzone 3	Anspruch aGF (ohne Bonus)	aGF - Bonus (0,05)	Total Zuteilung aGF	Total Zuteilung aGF	Differenz Parz. Fläche "Neuer Bestand / Alter Bestand"	mit aGF Wertausgleich Fr. 270.-/m ² [-] zu Lasten / [+] zu Gunsten	ohne aGF Wertausgleich Fr. 100.-/m ² [-] zu Lasten / [+] zu Gunsten	UeG Wertausgleich Fr. 100.-/m ² [-] zu Lasten / [+] zu Gunsten	
	19	1'334	19	1'334	1'334	0	0	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	
Politische Gemeinde Savognin Willi Beatrice	755	661	1273 (T)	659	0	0	659	363	33	396,0	7,2	-2	410			
	993	2'460	1260 - 1262	2'612	205	2'408	0	801	100,1	900,8	5,6	152				
			1260	1'051	205	846	0	275	34	308,9	5,6					
Politische Gemeinde Savognin			1261	803	0	803	0	263	33	295,6	5,4					
			1262	759	0	759	0	263	33	296,3	5,4					
			1263 - 1265	1'962	172	1'810	0	824	103,0	926,7	5,6	-118				
Politische Gemeinde Savognin	994	2'100	1266	805	172	634	0	275	34	308,9	5,6					
			1264	601	0	601	0	275	34	308,9	5,6					
			1265	576	0	576	0	275	34	308,9	5,6					
Politische Gemeinde Savognin	995	2'119	1266 - 1268	1'813	143	1'670	0	824	103	926,7	5,6	-306				
			1266	758	143	615	0	275	34	308,9	5,6					
			1267	482	0	482	0	275	34	308,9	5,6					
Erben Gradmann Jeannette Ludovica Lucie	996	2'105	1268	573	0	573	0	275	34	308,9	5,6					
			1269 - 1271	2'426	289	234	1'903	1'047	95	1'141,8	6,6	320	7'744	-23'412	-11'491	
			1269	906	136	166	605	333	30	362,9	6,6					
Willi Beatrice	997	2'112	1270	832	0	69	763	420	38	458,1	8,4					
			1271	687	153	0	535	294	27	320,8	5,9					
			1272, 1273 (T)	2'065	128	0	1'937	1'065	97	1'162,3	12,2	-47	-8'159		7'744	
Stockwerkeigentümer 1072-1 bis 1072-14			1272	1'117	0	0	1'117	614	56	670,3	9,0					
			1273 (T)	948	128	0	820	451	41	492,0	9,0					
	1072T*	57,6	1072T*	57,6	57,6	57,6	23	3	25,9	0,5	0					
Total QP		12'949	12'949	22'270	6'180	4'499	4'946	534	5'480	100	0	-5	-4	0	0	

(1) Ausgleich Spickel Wohnzone 2 ohne aGF / UeG (- 272 m²)

(2) Ausgleich Spickel Wohnzone 2 ohne aGF / UeG (+ 272 m²) sowie Kompensation UeG Parzelle Nr. 12 (+ 77m²) mit Minderzuteilung W3 (ca. 29 m²)

(3) Ausgleich UeG Parzelle Nr. 12 (- 77 m²)

* Grundstück Nr. 1072T gemäss Projektmutation Nr. 972 nachgeführt. Sämtliche Kostenanteile gehen zu Lasten der Gemeinde Savognin.

1. Oktober 2014

Eigentümer	Parzellen Nr. (NEU)	aGF zugewiesen (gemäss Neuzuteilung)	aGF bezogenen für Berechnung Kostenanteil	Erschl. Strassen Parz. 1260-1268 CHF 189'000		Erschl. Strasse privat Parz. Nr. 1269 + 1270 CHF 63'000		Erschl. Strasse privat Parz. Nr. 1271 + 1272 CHF 56'000		Wasser-/ Abwasser privat Parz. Nr. 1260 - 1268 CHF 63'750		Wasserleitung privat Parz. Nr. 1269 - 1272 CHF 15'000		Sammelleitung Abwasser CHF 46'250		Planung CHF 105'000		Quartierplan CHF 538'000		Total				
				Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil		Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil
Politische Gemeinde Savognin Willi Beatrice	19	396	40																					
	1273 (T)	301																						
	1260 - 1262	309	309	11.1%	21'000	0.0%																		
	1261	296	296	10.6%	20'095																			
	1262	296	296	10.7%	20'145																			
	1263 - 1265	927																						
	1263	309	309	11.1%	21'000																			
	1264	309	309	11.1%	21'000																			
	1265	309	309	11.1%	21'000																			
	1266 - 1268	927																						
Politische Gemeinde Savognin	1266	309	309	11.1%	21'000																			
	1267	309	309	11.1%	21'000																			
	1268	309	309	11.1%	21'000																			
	1269 - 1271	1142																						
	1269	363	363	44.2%	27'850																			
	1270	458	458	55.8%	35'150																			
	1271	321	321																					
	1272, 1273 (T)	1162																						
	1272	670	670																					
	1273 (T)	492	492																					
1072T *	26	26	0.9%	1'759																				
Politische Gemeinde Savognin Erben Gradmann Jeanette Ludovica Lucile																								
Willi Beatrice																								
Stockwerkeigentümer 1072-1 bis 1072-14																								

Eigentümer	Parzellen Nr. (NEU)	aGF zugewiesen (gemäss Neuzuteilung)	aGF bezogenen für Berechnung Kostenanteil	Erschl. Strassen Parz. 1260-1268 CHF 189'000		Erschl. Strasse privat Parz. Nr. 1269 + 1270 CHF 63'000		Erschl. Strasse privat Parz. Nr. 1271 + 1272 CHF 56'000		Wasser-/ Abwasser privat Parz. Nr. 1260 - 1268 CHF 63'750		Wasserleitung privat Parz. Nr. 1269 - 1272 CHF 15'000		Sammelleitung Abwasser CHF 46'250		Planung CHF 105'000		Quartierplan CHF 538'000		Total			
				Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil		Belastung Parzelle (Verteilungsschlüssel)	Mutmasslicher Kostenanteil	
Politische Gemeinde Savognin Willi Beatrice	19	396	40																				
	1273 (T)	301																					
	1260 - 1262	309	309	11.1%	21'000	0.0%																	
	1261	296	296	10.6%	20'095																		
	1262	296	296	10.7%	20'145																		
	1263 - 1265	927																					
	1263	309	309	11.1%	21'000																		
	1264	309	309	11.1%	21'000																		
	1265	309	309	11.1%	21'000																		
	1266 - 1268	927																					
Politische Gemeinde Savognin	1266	309	309	11.1%	21'000																		
	1267	309	309	11.1%	21'000																		
	1268	309	309	11.1%	21'000																		
	1269 - 1271	1142																					
	1269	363	363	44.2%	27'850																		
	1270	458	458	55.8%	35'150																		
	1271	321	321																				
	1272, 1273 (T)	1162																					
	1272	670	670																				
	1273 (T)	492	492																				
1072T *	26	26	0.9%	1'759																			
Politische Gemeinde Savognin Erben Gradmann Jeanette Ludovica Lucile																							
Willi Beatrice																							
Stockwerkeigentümer 1072-1 bis 1072-14																							

Total OP	5480	5124	100%	189'000	100%	63'000	100%	56'000	100%	63'750	100%	15'000	100%	46'250	100%	105'000	100%	538'000	100%	538'000	-9	538'009
----------	------	------	------	---------	------	--------	------	--------	------	--------	------	--------	------	--------	------	---------	------	---------	------	---------	----	---------

(4) Bereits baulich genutzte Teilparzelle (bisherige Parzelle Nr. 755) ist an Erschliessungskosten nicht und an den Planungskosten nur mit einem Anteil von 10% der zugewiesenen aGF beteiligt

* Grundsstück Nr. 1072T gemäss Projektmutation Nr. 972 nachgeführt. Sämtliche Kostenanteile gehen zu Lasten der Gemeinde Savognin.

Grobkostenschätzung Erschliessung (+/- 25%)

Erschliessungsstrassen	Einheit	Länge	E/Preis	Betrag	gerundet
4.50 m Fahrbahn, Bankett talseitig: 0.50 m, bergseitig 0.10 m		m'	Fr. / m'		
Erschliessungsstrassen Parz. Nr.1260 - 1268					189'000.00
Baumeisterarbeiten	m1	175.00	1'000.00	175'000.00	
Projektierung und Bauleitung (~8%)				14'000.00	
Total (exkl. MwSt.)				189'000.00	189'000.00
Erschliessungsstrasse privat Parzellen Nr. 1269 und 1270					63'000.00
Baumeisterarbeiten	m1	58.00	1'000.00	58'000.00	
Projektierung und Bauleitung (~8%)				4'640.00	
Total (exkl. MwSt.)				62'640.00	63'000.00
Erschliessungsstrasse privat Parzellen Nr. 1271 und 1272					56'000.00
Baumeisterarbeiten	m1	52.00	1'000.00	52'000.00	
Projektierung und Bauleitung (~8%)				4'160.00	
Total (exkl. MwSt.)				56'160.00	56'000.00

Gesamt Total 308'000.00
(exkl. MWSt)

Grobkostenschätzung Wasserversorgung (+/- 25%)

	Einheit	Länge	E/Preis	Betrag	gerundet
		m'	Fr. / m'		
Verlegung öffentliche Wasserleitung					83'250.00
Bau- und Materialkosten	m1	185.00	450.00	83'250.00	
Erstellung private Wasserleitungen Parz. Nr. 1260 - 1268					45'000.00
Bau- und Materialkosten	m1	150.00	300.00	45'000.00	
Erstellung private Wasserleitung Parz. Nr. 1269 - 1272					15'000.00
Bau- und Materialkosten	m1	50.00	300.00	15'000.00	

Gesamt Total 143'250.00
(exkl. MWSt)

Grobkostenschätzung Abwasserentsorgung (+/- 25%)

	Einheit	Länge	E/Preis	Betrag	gerundet
		m'	Fr. / m'		
Sammelleitung Parz. Nr. 1260 - 1272					46'250.00
Bau- und Materialkosten	m1	185.00	250.00	46'250.00	
Erstellung private Abwasserleitungen Parz. Nr. 1260 - 1268					18'750.00
Bau- und Materialkosten	m1	75.00	250.00	18'750.00	

Gesamt Total 65'000.00
(exkl. MWSt)

Kostenschätzung Planung (approximativ)

Planungskosten	105'000.--
Planer (Quartierplan)	30'000.--
Architekt (Überbauungsstudie)	60'000.--
Jurist	5'000.--
Geometer, Grundbuch	10'000.--

(exkl. MWSt)

Gemeinde Savognin, Quartierplan Sulom

GRUNDBUCHAUSZÜGE

Grundbuchamt Surses

29. November 2013



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 19

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 19
E-GRID: CH 27397 79541 09
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Strada
Plan-Nr.*: 25
Parzellen-Nr.*: 19
Fläche*: 1'334 m2, vermessen
Kulturart*: Strasse
Böschung
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Politische Gemeinde Savognin, Tga communal, 7460 Savognin
07.05.1977 102 Enteignung
24.02.1992 50 Gültliche Vereinbarung
30.07.1999 203 Aufnahme

Anmerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Grundbuchkreis Surses
Postfach 102, CH-7460 Savognin
Tel. +41 (0)81 659 10 80
Fax +41 (0)81 659 10 81
info@surses.org

Seite 2 von 2



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 19

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Ausgestellt auf Verlangen und zuhänden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/620.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Claudio Caprez



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 755

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 755
E-GRID: CH 40773 91841 55
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sulom
Plan-Nr.*: 27
Parzellen-Nr.*: 755
Fläche*: 661 m2, vermessen
Kulturart*: Gebäudegrundfläche
Umschwung
Gebäude*: Ferienhaus, Vers.-Nr. 521
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Beatrice Willi geb. Jeger, geb. 09.08.1927, Bürgerin von 16.07.1966 54 Erbvorbezug
Domat/Ems/GR, verwitwet, wohnhaft in 7000 Chur, Salisstrasse 11

Anmerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 755

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Ausgestellt auf Verlangen und zuhanden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/621.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Claudio Caprez



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 993

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 993
E-GRID: CH 65124 17739 77
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sulom
Plan-Nr.*: 30
Parzellen-Nr.*: 993
Fläche*: 2'518 m2, vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Politische Gemeinde Savognin, Tga communal, 7460 Savognin 11.12.2012 2012/822/0

Anmerkungen:

09.09.2003 2003/518/0 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Grundbuchkreis Surses
Postfach 102, CH-7460 Savognin
Tel. +41 (0)81 659 10 80
Fax +41 (0)81 659 10 81
info@surses.org

Seite 2 von 2



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 993

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Ausgestellt auf Verlangen und zuhänden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/622.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Claudio Caprez



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 994

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 994
E-GRID: CH 66774 13912 31
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sulom
Plan-Nr.*: 30
Parzellen-Nr.*: 994
Fläche*: 2'100 m2, vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Politische Gemeinde Savognin, Tga communal, 7460 Savognin 11.12.2012 2012/821/0 Kauf

Anmerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Grundbuchkreis Surses
Postfach 102, CH-7460 Savognin
Tel. +41 (0)81 659 10 80
Fax +41 (0)81 659 10 81
info@surses.org



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 994

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Ausgestellt auf Verlangen und zuhanden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/623.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Claudio Caprez



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 995
E-GRID: CH 77397 71341 85
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sulom
Plan-Nr.*: 27
Parzellen-Nr.*: 995
Fläche*: 2'119 m2, vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Politische Gemeinde Savognin, Tga communal, 7460 Savognin 30.08.2013 2013/683/0 Kauf

Anmerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Grundbuchkreis Surses
Postfach 102, CH-7460 Savognin
Tel. +41 (0)81 659 10 80
Fax +41 (0)81 659 10 81
info@surses.org

Seite 2 von 2



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Ausgestellt auf Verlangen und zuhanden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/624.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

C. Caprez

Claudio Caprez



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 996

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 996
E-GRID: CH 78134 13977 43
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sulom
Plan-Nr.*: 27
Parzellen-Nr.*: 996
Fläche*: 2'105 m2, vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Gesamteigentum

Erbengemeinschaft Gradmann Jeanette Ludovica Lucie Karin Paula Jeanette Guggi geb. Gradmann, geb. 16.06.1960, Bürgerin von Grenchen/SO, verheiratet, wohnhaft in 8707 Uetikon am See, Schönaustrasse 19	07.09.2011 2011/552/0 Erbgang
Martina Ludovica Gradmann Lechner geb. Gradmann, geb. 14.04.1962, Bürgerin von Aarau/AG und Zürich/ZH, verheiratet, wohnhaft in 8627 Grüningen, Hofacher 12	07.09.2011 2011/552/0 Erbgang
Philipp Richard Anton Gradmann, geb. 23.05.1964, Bürger von Aarau/AG, ledig, wohnhaft in 8803 Rüslikon, Schloss- Strasse 26	07.09.2011 2011/552/0 Erbgang

Anmerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 996

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Ausgestellt auf Verlangen und zuhänden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/625.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Claudio Caprez



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 997

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3539 Savognin
Grundstück-Nr.: 997
E-GRID: CH 79417 71339 65
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Sulom
Plan-Nr.*: 27
Parzellen-Nr.*: 997
Fläche*: 2'112 m2, vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Beatrice Willi geb. Jeger, geb. 09.08.1927, Bürgerin von 28.12.1978 349 Erbteilung
Domat/Ems/GR, verwitwet, wohnhaft in 7000 Chur, Salisstrasse 11

Anmerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Savognin / 997

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Ausgestellt auf Verlangen und zuhänden Stauffer & Studach Raumentwicklung, Herr Dominik Rüegg,
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur.

7460 Savognin, 29. November 2013/626.doc



GRUNDBUCHKREIS SURSES
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Claudio Caprez

**SCHNITTE UND PERSPEKTIVEN RICHTPROJEKT
NORMALPROFIL ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN**

Legende

- Höhenlinien bestehend
- Höhenlinien neu
- ▭ Historische Mauer



Parzellengrenze

Grundstücksgrenze

MFH D

Grundstücksgrenze

MFH B

Grundstücksgrenze

EFH I

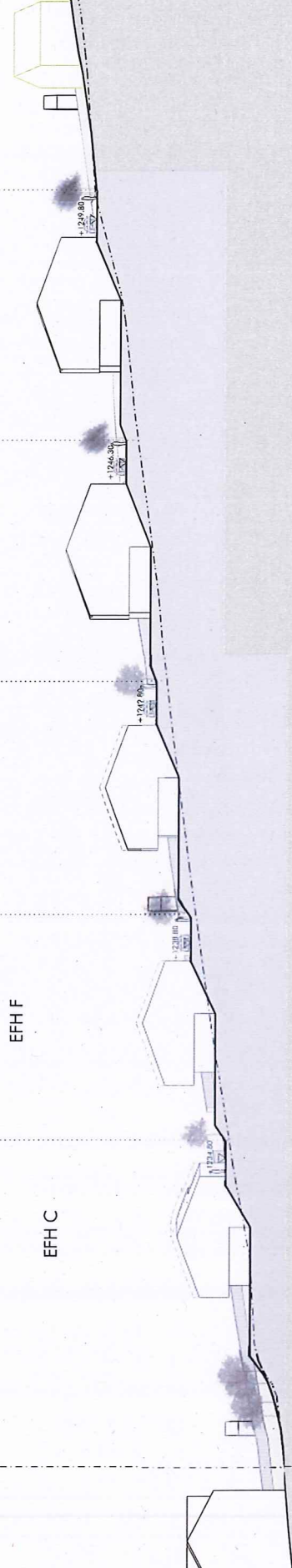
Grundstücksgrenze

EFH F

Grundstücksgrenze

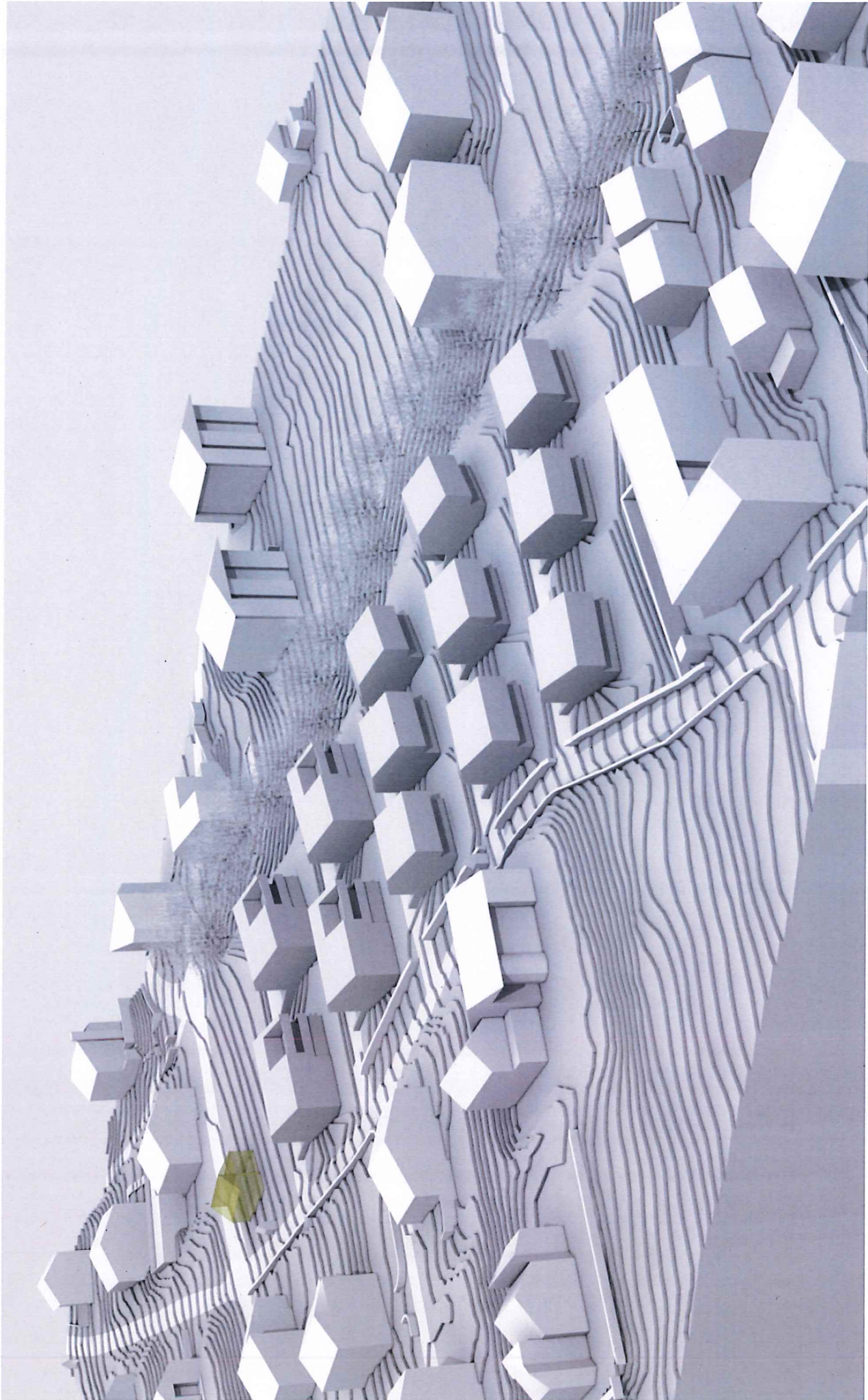
EFH C

Parzellengrenze



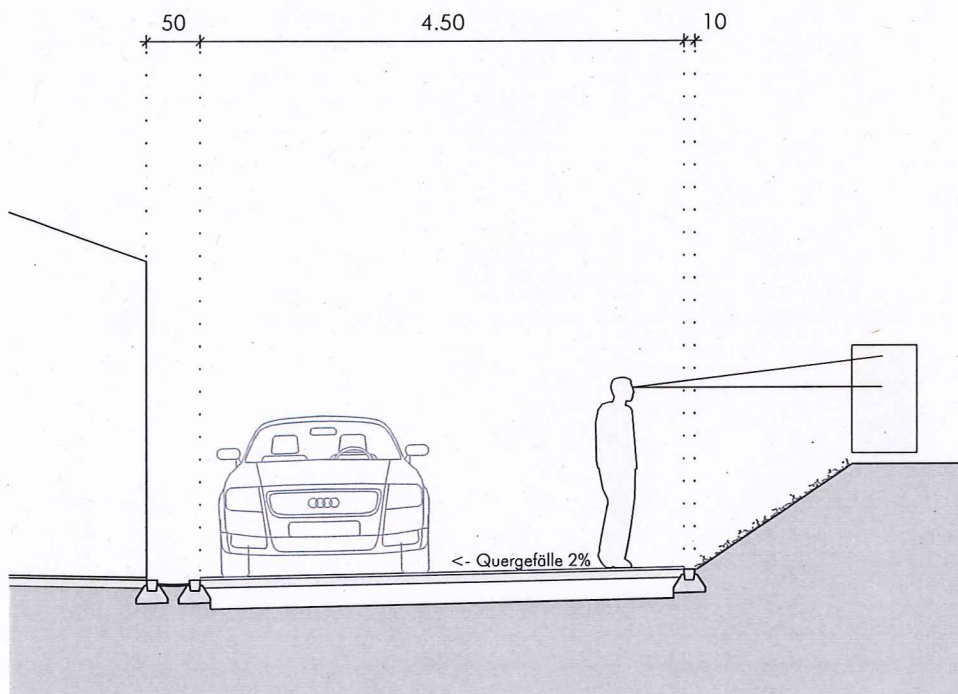
Konzeption_Variante 1 I Schnitt AA

Bebauungsplan SULOM, Savognin I Vorstudie



Perspektiven_Variante 1 | Perspektive 3

Bebauungsplan SULO, Savognin | Vorstudie



Strassenschema