



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Scuol**

# **Erläuterungsbericht**

## **Quartierplan Buorna – Neufassung 2026**

Öffentliche Auflage

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Scuol, 7550 Scuol

**Kontaktperson**

Chasper Alexander Felix  
Leiter technische Betriebe  
+41 81 861 27 22  
c.a.felix@scuol.net

**Bearbeitung**

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

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

**Erstellung**

Oktober 2025-April 2026

**Bearbeitungsstand**

31. 03. 2026

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Quartierplan Buorna 2008	3
1.2	Quartierplan Buorna, Ergänzung 2012	4
1.3	Kostenverteilung	5
<b>2</b>	<b>Quartierplan – Neufassung 2026</b>	<b>6</b>
2.1	Verfahren und Grundlagen	6
2.1.1	Einleitung	6
2.1.2	Konzept Gestaltung und Erschliessung Areal RhB	6
2.1.3	Vernehmlassung Frühling 2024	8
2.1.4	Sanierung Sammelstrasse / Umbau Anschluss Erschliessungsstrasse	8
2.2	Inhalte des neugefassten Quartierplans	9
2.2.1	Grundsätze	9
2.2.2	Grenzbereinigung (vgl. Abb. 6)	10
2.2.3	Ausnützung	11
2.2.4	Gestaltung (vgl. Abb. 3/4)	11
2.2.5	Erschliessung Verkehr (vgl. Abb. 7)	11
2.2.6	Erschliessung Versorgung (vgl. Abb. 8)	14
2.2.7	Verteilschlüssel Erschliessungs- und Planungskosten	15
2.2.8	Kostenschätzung (QPV, Anhang 4)	16
2.2.9	Provisorischer Kostenverteiler (QPV, Anhang 5)	16

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Quartierplan Buorna 2008

Am 22. September 2008 erliess der Gemeindevorstand Scuol erstmals einen Quartierplan Buorna mit folgenden Bestandteilen:

- Quartierplanvorschriften (mit Verteilschlüssel Erschliessungs- und Planungskosten)
- Bestandesplan Situation
- Landumlegungsplan mit Neuzuteilungstabelle Situation
- Gestaltungsplan Situation
- Gestaltungsplan Schemaschnitte
- Erschliessungsplan Verkehr Situation
- Vorprojekt Erschliessungsstrasse Situation
- Vorprojekt Erschliessungsstrasse Längenprofile
- Vorprojekt Erschliessungsstrasse Normalprofil
- Vorprojekt Erschliessungsstrasse Querprofile
- Erschliessungsplan Groberschliessung Ver- und Entsorgung Situation
- Technischer Bericht

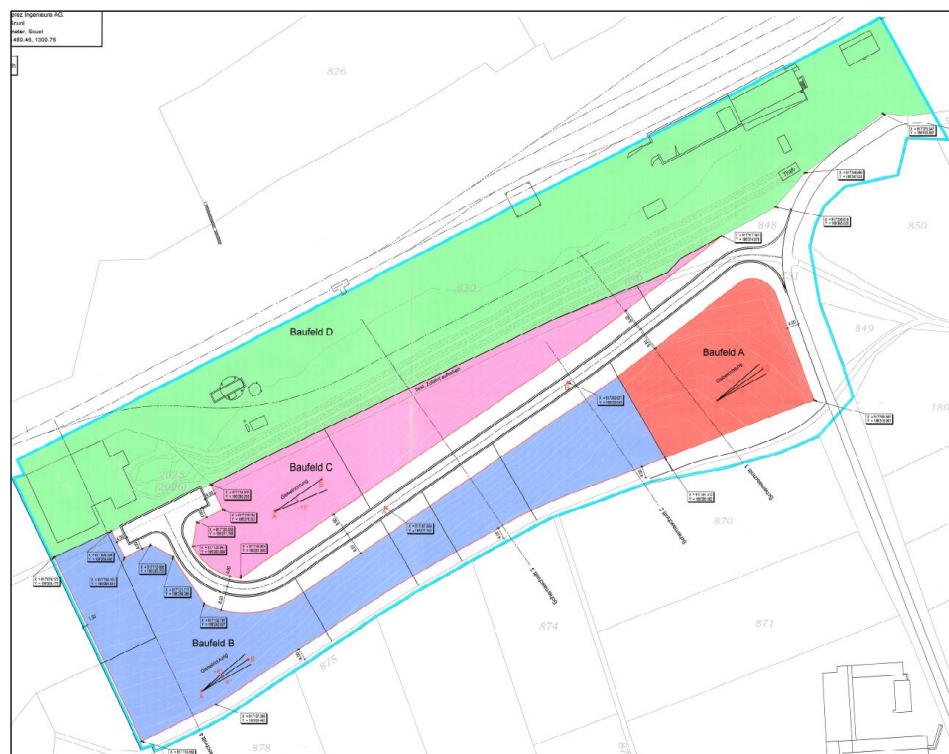


Abb. 1: Quartierplan 2008 - Gestaltungsplan Situation (grün = Gestaltungsgebiet II)

Das Quartierplangebiet wurde dabei in zwei Gestaltungsgebiete I und II unterteilt (vgl. Abb. 1, Gestaltungsplan). Im Gestaltungsgebiet I (Baufelder A-C, im Plan blau/violett/rot) wurde die Quartierplanung vollständig erlassen (Landumlegung, Gestaltung, Erschliessung und Finanzierung). Im Gestaltungsgebiet II (Bahnhofareal mit Parzellen Nr. 830 und 2025 bzw. mit dem Baufeld D, im Plan grün) wurde die Gestaltung aufgrund der noch fehlenden konkreten Nutzungsabsichten seitens der Rhätischen Bahn (RhB) nicht geregelt. Stattdessen wurde für das Gestaltungsgebiet II die Pflicht zur nachträglichen Ergänzung mit einer Quartiergestaltungsplanung festgelegt. In der Folge wurde der Quartierplan von 2008 in weiten Teilen umgesetzt: Landumlegung sowie Bau von Erschliessungsstrasse (nicht vollständig), Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen, Leerrohre für Stromleitungen.

## 1.2 Quartierplan Buorna, Ergänzung 2012

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ansiedlung des Entsorgungsunternehmens Crüzer AG im Baufeld C, welches die Mitbenützung eines Teils des Bahnhofareals für den Umlad von Abfällen auf die Schiene beabsichtigte, wurde der westliche Teil des Baufelds D (vgl. Abb. 2, Baufeld D1, im Plan orange) mit einer Gestaltungsplanung ergänzt. Dabei wurden insbesondere die funktionale, bauliche und gestalterische Verbindung der Baufelder C und D1, umfassend das Baurechtsgrundstück Nr. 2026 und den westlichen Teil der Parzelle Nr. 830 (Teilfläche 1870 m<sup>2</sup>), in einem ergänzenden Quartiergestaltungsplan geregelt. Die Planungskosten für die ergänzende Quartiergestaltungsplanung wurden zu zwei Dritteln der Parzelle Nr. 830 und zu einem Drittel dem Baurechtsgrundstück Nr. 2026 angelastet.



Abb. 2: Quartierplan 2012 - Gestaltungsplan Situation

### 1.3 Kostenverteilung

Nach Erlass des Quartierplans 2008 wurden die geplanten Erschliessungsanlagen weitgehend erstellt. Diese umfassten die Erschliessungsstrasse mit Entwässerung und Kabelschutzrohren für Stromleitungen sowie die Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen. Mit Rücksicht auf den zu erwartenden Bauverkehr im Quartier sowie die noch unbestimmte Lage der privaten Zufahrten, wurde die Erschliessungsstrasse jedoch nicht fertiggestellt. So wurden die Ausführung der Randabschlüsse und des Feinbelags sowie der Anschluss der Ablaufschächte zurückgestellt. Ebenso wurden die Strassenkandelaber noch nicht aufgestellt.

Auf der Grundlage der Verteilschlüssel gemäss Quartierplan 2008 bzw. der aktualisierten Verteilschlüssel gemäss Quartierplan 2012 stellte die Gemeinde den Quartierplanbeteiligten im März 2014 alle damals aufgelaufenen Planungs- und Erschliessungskosten in Rechnung. Da der Bau der öffentlichen Kanalisations- und Meteorwasserleitungen damals abgeschlossen war, hatte die Kostenabrechnung von 2014 für diese Anlagen den Charakter einer Schlussabrechnung.

Die Arbeiten an der Erschliessungsstrasse waren zum damaligen Zeitpunkt (2014) hingegen noch nicht abgeschlossen, weshalb die damals gestellten Rechnungen für die Erschliessungsstrasse samt Nebenanlagen als Akontorechnungen gelten. Den Eigentümern der damaligen Parzellen wurden im März 2014 folgende Beträge in Rechnung gestellt:

Parzelle Nr.	Betrag
2025 (2026)	34'701.60
830 (Teilfläche 1870 m2)	37'686.45
2112	166'347.90
2115	86'030.65
2116	39'224.70
2117	20'070.15
2118	36'953.00
2119	44'828.20
2158	31'826.55
2120	142'542.05
2121	113'718.65
<b>Total</b>	<b>753'930.90</b>

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde beschlossen, die noch fehlenden Bauarbeiten an der Erschliessungsstrasse bis 2027 auszuführen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom September 2025 darüber orientiert.

Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Erschliessungsstrasse und dem Inkrafttreten der vorliegenden Neufassung des Quartierplans 2026 wird die Gemeinde die Gesamtkosten der Erschliessungsstrasse sowie die Planungskosten für die Neufassung des Quartierplans 2026 im Rahmen eines Kostenverteilverfahrens nach Art. 20 KRVO abrechnen. Dabei werden die von den einzelnen Parzellen 2014 bereits geleisteten Akontozahlungen an der Erschliessungsstrasse angerechnet.

## **2 Quartierplan – Neufassung 2026**

### **2.1 Verfahren und Grundlagen**

#### **2.1.1 Einleitung**

Auf Antrag der Rhätischen Bahn AG und der RhB-Immobilien AG publizierte die Gemeinde am 23. Januar 2020 die Absicht zur Einleitung der Überarbeitung des Quartierplans mit dem Hauptzweck des Erlasses einer ergänzenden Quartiergestaltungsplanung über das Gestaltungsgebiet II und teilte dies den Quartierplanbeteiligten vorgängig schriftlich mit.

Gegen die Absicht zur Einleitung der Quartierplanung wurden keine Einsprachen erhoben. In der Folge beschloss die Gemeinde die Einleitung des Quartierplanverfahrens.

#### **2.1.2 Konzept Gestaltung und Erschliessung Areal RhB**

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses beauftragten die Rhätischen Bahn AG und der RhB-Immobilien AG Architekten und Verkehrsingenieure mit der Ausarbeitung von Vorschlägen für die Erschliessung und Überbauung des Bahnhofareals, umfassend die Parzellen Nr. 830, 2025 (2026) und 2242. Die Gemeinde und die von ihr mit der Quartierplanung beauftragten Fachleute sowie der Bauberater der Gemeinde wirkten bei der relativ aufwendigen Planung des Bahnhofareals mit. Dabei wurde insbesondere folgenden Aspekten Beachtung geschenkt:

- Gestaltung:  
Das Bahnhofareal bildet für Bahnreisende die Visitenkarte von Scuol. Bahnhofhauptgebäude samt Nebengebäude (WC-Gebäude, Güterschuppen) gelten als historisch wertvolle Objekte. Die teilweise mit Alleebäumen bestückte, markante Böschung des Planums RhB ist soweit möglich zu erhalten. Dementsprechend hat die weitere Überbauung des Bahnhofareals mit grösster Rücksicht auf den historischen Baubestand und dessen ortsbaulichen Hierarchien sowie die Bedeutung als Ankunftssituation zu erfolgen. Die Parkierung ist soweit möglich unterirdisch anzulegen. Das offene Materiallager im Westen soll nach Möglichkeit durch eine Lösung mit Hochregalen abgelöst werden.
- Bauliche Dichte:  
Gemäss den Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans ist der Boden haushälterisch zu nutzen und es sind Mindestdichten anzustreben. Das erfordert eine gute Koordination von Bebauung und Erschliessung.

- **Parkierung:**  
Die angestrebte Gestaltung und hohe bauliche Dichte erfordern soweit möglich flächensparende, unterirdische Parkierungslösungen.

Das gewählte ortsbauliche Gesamtkonzept hat folgende Merkmalen (vgl. Abb. 3/4):

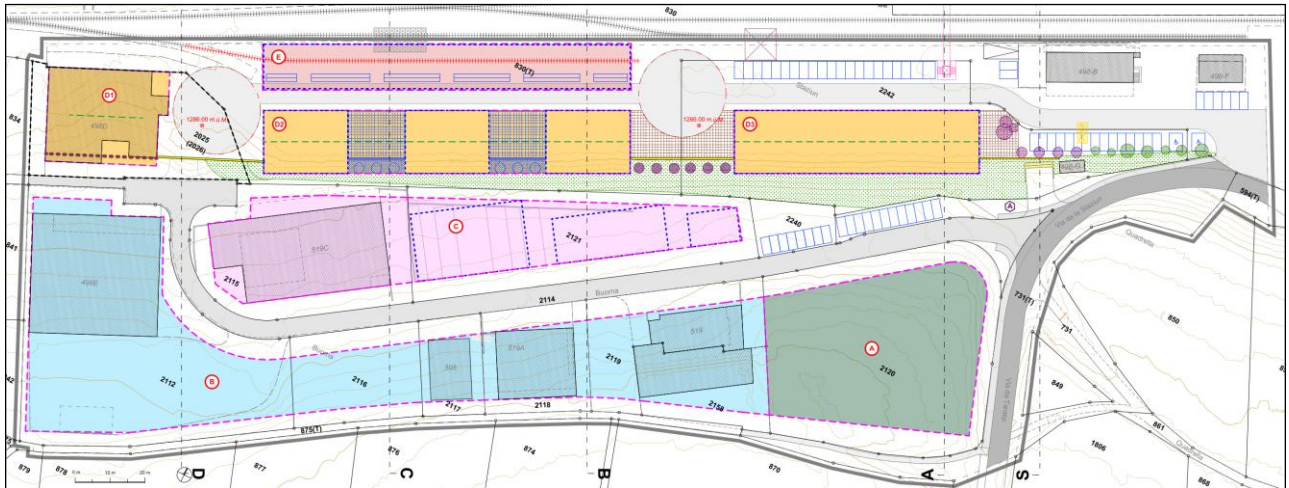


Abb. 3: Quartierplan 2025 - Gestaltungsplan Situation

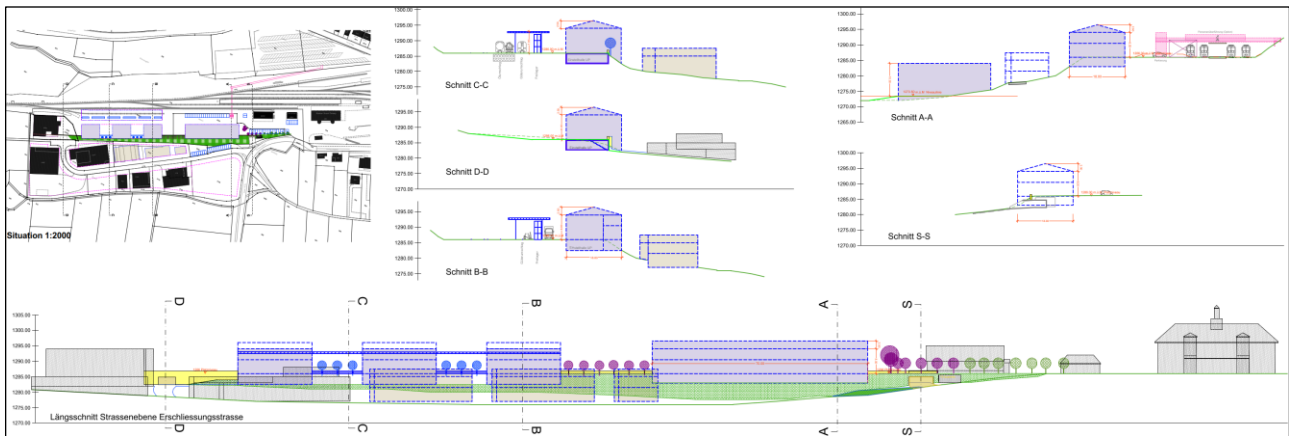


Abb. 4: Quartierplan 2025 - Gestaltungsplan Profile

### Bebauung

- Aufhebung der baulichen und funktionalen Verbindung zwischen den Baufeldern C und D1 über die talseitige Böschung des Bahnareals hinweg. Diese bauliche Verbindung ist obsolet geworden, nachdem das Entsorgungsunternehmen Crüzer AG einen anderen Betriebsstandort in Sot Ruinas bezogen hat. Der Verlad von Abfällen auf die Eisenbahn wird gleichwohl auch künftig über das bestehende oder das geplante Anschlussgleis erfolgen. In der Zwischenzeit wurde das Baufeld C mit dem Werkhof einer Bauunternehmung überbaut.
- Weitgehende Erhaltung der durchlaufenden, markanten Böschung des Planums des RhB-Areals (hellgrün in Abb. 3/4).

- Das Baufeld D1 umfasst die bestehende Gewerbebaute auf der Baurechtspartzele Nr. 2026.
- Die Baufelder D2 und D3 bestimmen die Lage und Form von neuen Gewerbebauten entlang der Böschungskante. In Anlehnung an die typische bauliche Hierarchie der historischen Bebauung des Bahnhofareals mit grossem Hauptgebäude in muraler Bauweise und niedrigen Nebenbauten (WC-Gebäude und Güterschuppen) wird die Höhe der geplanten Neubauten beschränkt und die Materialisierung in Holz festgelegt. Für das Baufeld D1 gelten die gleichen Bestimmungen im Falle eines Ersatzneubaus.
- Das Baufeld E bezeichnet Lage und Form für ein gedecktes Hochregallager entlang der Gleise.

#### *Erschliessung*

- Erschliessung der Gewerbebauten auf dem RhB-Areal mit Mittelkorridor samt zwei Wendepunkten (grau in Abb. 3).
- Zufahrt ab Sammelstrasse zu einer Tiefgarage im Baufeld D3.
- Optionale Zufahrt ab Wendehammer der Erschliessungsstrasse zu einer möglichen Tiefgarage für das Baufeld D2 (olivgrün in Abb. 7).
- Geordnete Standorte für oberirdische Parkierungen (blau in Abb. 3).
- Verlegung des bestehenden Anschlussgleises (rot in Abb. 3) im Falle der Überbauung des Baufelds D2.
- Option für die Mitbenützung des Parkplatzes der Bergbahnen via Passerelle über den Gleisen (rosa in Abb. 3/4).

#### **2.1.3 Vernehmlassung Frühling 2024**

Im Frühling 2024 lag ein erster Entwurf des überarbeiteten Quartierplans vor. In der Zeit von April bis Mai 2024 erhielten die betroffenen Quartierplanbeteiligten die Möglichkeit zur Vernehmlassung. Drei Grundeigentümer machten von der gebotenen Möglichkeit Gebrauch. Die eingereichten Wünsche und Einwendungen wurden, soweit möglich, in der vorliegenden Neufassung des QP berücksichtigt.

#### **2.1.4 Sanierung Sammelstrasse / Umbau Anschluss Erschliessungsstrasse**

Die bestehende Sammelstrasse «Via da Tarasp» wie auch der Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Sammelstrasse vermögen den Anforderungen des Werkverkehrs mit Lastwagen und Postautos sowie des Fussgängerverkehrs nicht zu genügen. Deshalb hat die Gemeinde im Sommer 2025 ein Projekt für die Sanierung der Sammelstrasse und den Umbau des Anschlusses der Erschliessungsstrasse ausarbeiten lassen (Abb. 5).

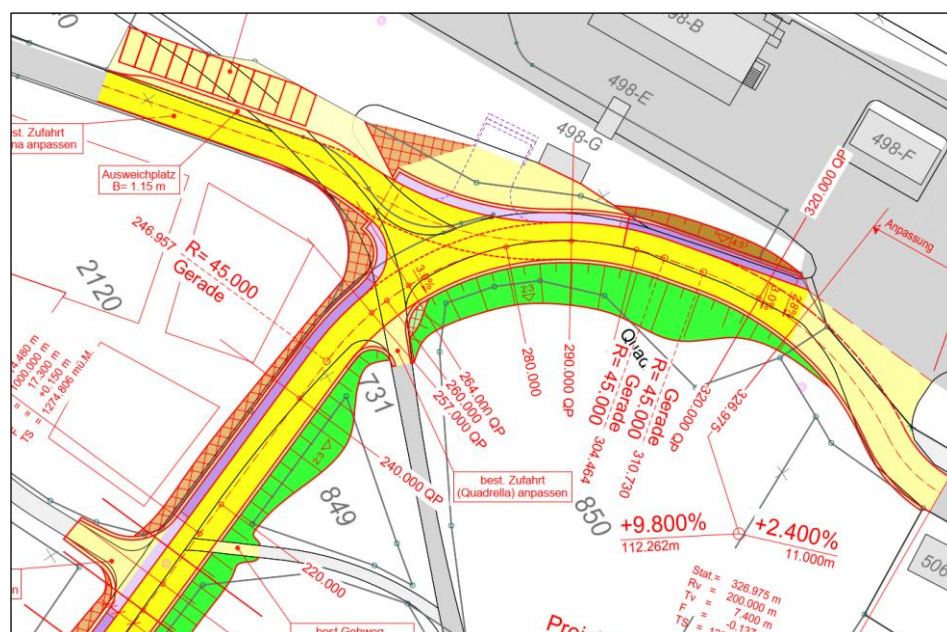


Abb. 5: Projekt Sanierung Via da Tarasp und Anschlusswerk Erschliessungsstrasse

Gemäss Projekt wird die Sammelstrasse saniert und mit einem Trottoir versehen. Im Zuge der Sanierung wird die öffentliche Wasserleitung in der Strasse ersetzt. Das Anschlusswerk der Erschliessungsstrasse an die Sammelstrasse wird umgebaut und für den Schwerverkehr tauglich gemacht. Weiter wird die Erschliessungsstrasse im Bereich westlich des Anschlusswerks bergseitig um 1.5 m verbreitert und damit ein Ausweichplatz für das Kreuzen auch mit grösseren Fahrzeugen geschaffen.

## 2.2 Inhalte des neugefassten Quartierplans

### 2.2.1 Grundsätze

Der Quartierplan von 2008/20012 wird aufgehoben und durch eine neue Fassung 2026 vollständig ersetzt. Dabei werden der Aufbau und die rechtskräftigen Inhalte des bestehenden Quartierplans soweit möglich und sinnvoll übernommen. Dieses Vorgehen drängt sich aus folgenden Gründen auf:

- Langer Zeitraum seit dem Erlass des Quartierplans (v. a. Handänderungen, Parzellierungen, Aktualisierung).
- Noch nicht vollständig fertiggestellte Erschliessungsstrasse (dafür sind v. a. Regelungen bezüglich Erstellung und Finanzierung erforderlich).
- Neue Planung von Gestaltung und Erschliessung im Gestaltungsgebiet II mit gewissen Auswirkungen auf das restliche Quartier.
- Sanierung der Sammelstrasse und Ergänzung mit Trottoir.
- Umbau des Anschlusswerks der Erschliessungsstrasse an die Sammelstrasse.

- Schaffung eines Ausweichplatzes im Mündungsbereich der Erschliessungsstrasse durch teilweise Verbreiterung (Grenzkorrektur).
- Neue, sichere und bequeme Verbindung mit einem Fuss- und Wanderweg auf dem Trassee des alten Feldweges entlang des Böschungsfusses des Planums der RhB. Ersatz für die bisher festgelegte, unattraktive Lösung mit südlicher «Umfahrung» des Quartiers.
- Verteilschlüssel für die Gesamtkosten der Erschliessungsstrasse (Aufwand bis 2012 plus Ergänzungs- und Abschlussarbeiten 2025-27) sowie für die Planungskosten der Neufassung des Quartierplans 2026.
- Abstimmung auf die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung.

Der neu gefasste Quartierplan schafft eine klare Grundlage für die Fertigstellung und Verbesserung der Verkehrserschliessung sowie insbesondere für die bauliche Weiterentwicklung des Quartiers im Gestaltungsgebiet II. Zudem werden alle Planungsmittel aktualisiert.

Die Quartierplanvorschriften (QPV) regeln im Detail insbesondere die Grenzberreinigung im Bereich der Parzellen Nr. 2114/731/2242, die Gestaltung, die Erschliessung mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen (Funktion, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung, Finanzierung) sowie die Verteilung der Planungskosten. Die Verteilschlüssel 1 und 2 im Anhang zu den QPV legen die von den Betroffenen zu tragenden Kostenanteile in Prozenten fest und geben unverbindlich Auskunft über die mutmasslichen Gesamtkosten in Franken auf der Grundlage von Kostenschätzungen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Quartierplans summarisch erläutert.

## 2.2.2 Grenzberreinigung (vgl. Abb. 6)

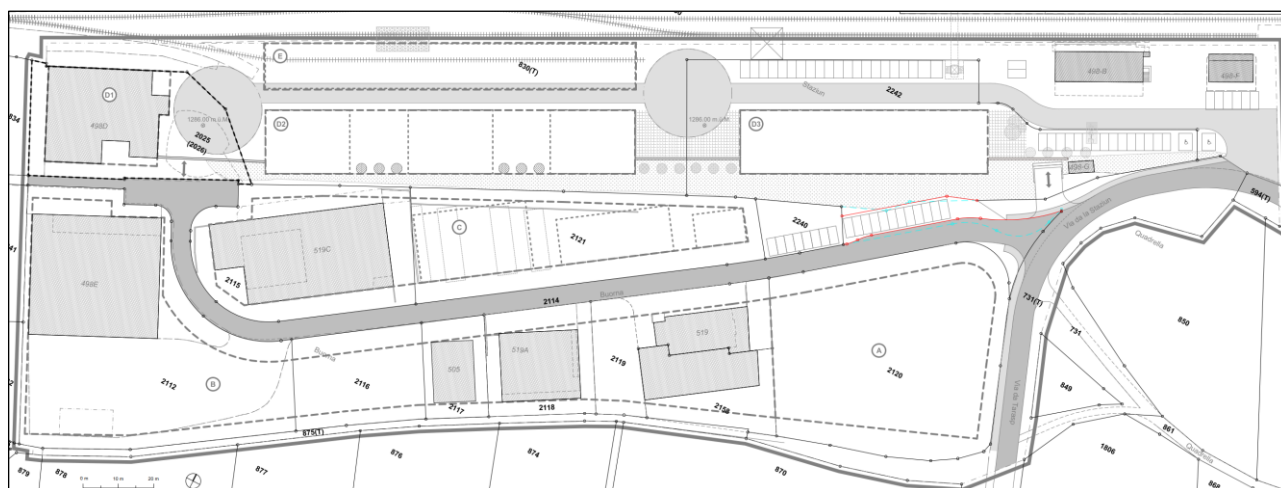


Abb. 6: Quartierplan 2026 - Grenzberreinigung Situation

Die streckenweise Verbreiterung der Erschliessungsstrasse, die Anpassung des Anschlusswerkes an die Sammelstrasse sowie die Anlage von öffentlichen Parkplätzen entlang der Erschliessungsstrasse erfordern Grenzberichtigungen zwischen der Strassenparzelle Nr. 2114 und der Parzelle Nr. 731 (Landerwerb für Strasse) sowie zwischen der Parzelle Nr. 731 und der Parzelle 2242 (flächengleicher Landtausch). Da die Parzellen Nr. 2114 und 731 im Eigentum der Gemeinde stehen, erfolgt kein Wertausgleich. Die Grenzberichtigung zwischen den Parzellen Nr. 731 und 2242 erfolgt flächengleich, weshalb kein Wertausgleich erforderlich ist.

### **2.2.3 Ausnützung**

Das zulässige Nutzungsmass auf den einbezogenen Parzellen richtet sich wie bisher nach der geltenden Ausnützungsziffer (AZ) der Gewerbezone A von 1.1. Die zulässigen Geschossflächen sind in einer Tabelle in Art. 9 QPV zugewiesen. Sie bilden wie bisher die Grundlage für die Kostenverteilung.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung (OP) ist bei der Gewerbezone die Aufhebung der AZ geplant. Sollte die Revision der OP unverändert in Kraft treten, würde in Zukunft das Nutzungsmass nur noch durch die Baufelder, die Gebäudelänge- und die Höhenbestimmungen geregelt.

### **2.2.4 Gestaltung (vgl. Abb. 3/4)**

Die Lage und Ausdehnung von Gebäuden in den Baufeldern A, B und C richtet sich nach den durch Baulinien begrenzten Baufelder nach der Regelbauweise und den Gestaltungsbestimmungen. Für Neu- und Ersatzbauten sind nur begrünte Flachdächer gestattet. Der Zusammenbau von Gebäuden im Baufeld C und D über die Böschung des RhB-Areals hinweg wurde gestrichen.

Die Bebauung des Baufelds D1 richtet sich grundsätzlich nach dem Bestand. Im Falle eines Ersatzneubaus gelten die neuen Gestaltungsbestimmungen. Das Bauen auf den Baufeldern D2 und D3 sowie E richtet sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan (vgl. Abb. 3/4). Die markante talseitige Böschung des Planums des RhB-Areals ist nach den Weisungen des Gestaltungsplans weitgehend freizuhalten. Auf der Böschungskante sind bestehende Baumreihen zu erhalten und in den gebäudefreien Abschnitten durch neue Bäume zu ergänzen sowie mit einer niedrigen Einfriedungsmauer abzugrenzen. Das Baufeld E ist für die Erstellung eines gedeckten Regallagers bestimmt.

### **2.2.5 Erschliessung Verkehr (vgl. Abb. 7)**

#### ***a. Konzept und Festlegungen***

Die bestehende Sammelstrasse wird ausgebaut und mit einem Trottoir versehen (vgl. Abb. 5). Die Geometrie der Erschliessungsstrasse wird im Mündungsbereich

Lastwagen tauglich umgebaut. Der Bereich westlich des Anschlusswerks wird auf einer Teilstrecke um 1.5 m verbreitert und damit das Kreuzen auch mit grösseren Fahrzeugen erleichtert (vgl. Kap. 2.1.4).

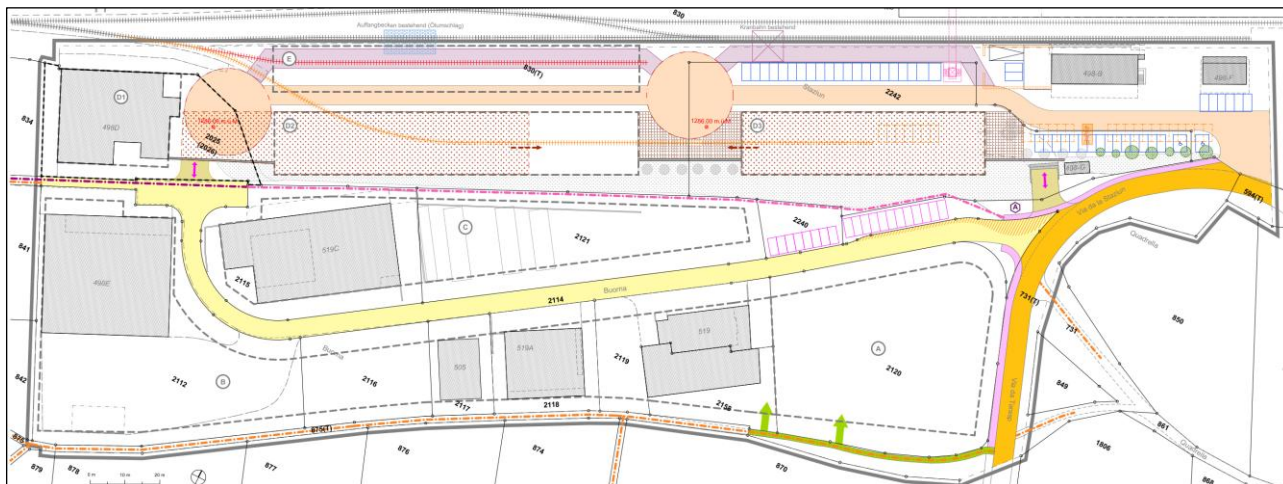


Abb. 7: Quartierplan 2026 - Erschliessungsplan Situation

Das Baufeld D3 wird unterirdisch direkt ab der Sammelstrasse (vgl. Abb. 7, östliche Zufahrt Tiefgarage, im Plan olivgrün) sowie zusätzlich über die interne Arealerschliessung des RhB-Areals erschlossen. Das Baufeld D2 wird über die interne Arealerschliessung RhB sowie zusätzlich ab dem Wendehammer der Erschliessungsstrasse unterirdisch erschlossen (westliche Zufahrt Tiefgarage, im Plan olivgrün). Das Baufeld D1 wird wie bisher über die Erschliessungsstrasse sowie über die interne Arealerschliessung RhB erschlossen. Das Baufeld E wird ausschliesslich über die interne Arealerschliessung RhB bedient.

Die Parzellen Nr. 2120 und 2158 können zusätzlich zur Erschliessungsstrasse auch die Zufahrt über den bestehenden Landwirtschaftsweg (Parz. Nr. 713) am Südrand des Areals benützen.

Die zulässige offene Parkierung auf dem RhB-Areal ist im Erschliessungsplan festgelegt (blau im Plan). Im Bedarfsfall kann der Parkplatz der Bergbahnen (oberhalb des Bahnhofs) mitbenützt werden. Dazu ist im Quartierplan die Option einer Fussgänger Verbindung via Passerelle über die RhB-Gleise vorgesehen (rosa im Plan). Für die allfällige Mitbenützung des Parkplatzes der Bergbahnen besteht bisher lediglich eine unverbindliche Absichtserklärung. In den Baufeldern A, B und C richtet sich die Parkierung nach dem Baugesetz. Die Parzellen Nr. 2240 und Nr. 731 (Teilfläche entlang der Erschliessungsstrasse) können nur für offene Parkierungen genutzt werden (rosa im Plan). Im Übrigen sind offene Parkierungen entlang der Erschliessungsstrasse nach den Weisungen der Gemeinde möglich.

Die Fuss- und Wanderwegverbindung in Ost-Westrichtung wird neu auf dem Trasse des alten Feldwegs am Fuss der Böschung des Planums des RhB-Areals festgelegt

(rosa strichliert im Plan). Damit werden der Fussgänger- und Werkverkehr optimal getrennt. Der Fuss- und Wanderweg wird von der Gemeinde auf eigene Kosten erstellt und wo erforderlich mit einem Zaun gegenüber den talseitigen Baufeldern abgegrenzt. Im Gegenzug wird die bisher am Süd- und Westrand des Quartiers geplante Fusswegverbindung gestrichen. Ebenso wird die bisher vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Wendehammer der Erschliessungsstrasse und dem RhB-Areal gestrichen, weil dafür ein Bedarf fehlt.

Im Falle einer Überbauung des Baufelds D2 ist das Anschlussgleis gemäss Plan zu verlegen.

### ***b. Ausführung und Finanzierung***

Die Sanierung der Sammelstrasse inkl. Trottoir wird von der Gemeinde ausgeführt und finanziert.

Der Umbau des Anschlusswerks der Erschliessungsstrasse an die Sammelstrasse (erste 20 m in der Strassenachse gemessen) inkl. Trottoir wird von der Gemeinde gebaut und finanziert.

Die Fertigstellung der Erschliessungsstrasse (Feinbelag, Randabschlüsse, Anschluss Ablaufschächte) inkl. Verbreiterung westlich des Anschlusswerks wird von der Gemeinde ausgeführt. Diese Kosten gehen gemäss Verteilschlüssel 1 zu Lasten der angeschlossenen Grundstücke in den Baufeldern A, B, C sowie D1 und D2.

Die internen Erschliessungen des RhB-Areals sind alleine Sache der RhB, der RhB-Immobilien sowie der Baurechtsparzelle Nr. 2026.

Die optionale Erschliessung der Parzellen Nr. 2120 und 2158 über den bestehenden Landwirtschaftsweg (Parz. Nr. 731) ist alleine Sache der interessierten Grundeigentümer in Absprache mit der Gemeinde.

Der Bau und die Finanzierung der öffentlichen Fuss- und Wanderwege sind Sache der Gemeinde.

## 2.2.6 Erschliessung Versorgung (vgl. Abb. 8)



Abb. 8: Quartierplan 2026 – Erschliessungsplan Versorgung

### **a. Konzept und Festlegungen**

Die öffentlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Kanalisation, Meteor) sind bereits erstellt. Die Wasserleitung in der Sammelstrasse wird neu verlegt. Der Erschliessungsplan bezeichnet neu die Standorte der Kandelaber sowie die Versetzung einiger Hydranten. Die Abfallsammelstelle für das Quartier ist neu nahe dem Mündungsbereich der Erschliessungsstrasse geplant.

### **b. Ausführung und Finanzierung**

Die Ausführung der öffentlichen Wasserleitungen inkl. Verlegung von Hydranten sowie der Kanalisations- und Meteorwasserleitungen ist Sache der Gemeinde. Die Kosten der öffentlichen Wasserleitungen inkl. Hydranten sowie die Kosten der ausserhalb der Bauzone gelegenen Kanalisations- und Meteorwasserleitungen (Abschnitt A-B) gehen zulasten der Gemeinde.

Demgegenüber gehen die Kosten der öffentlichen Kanalisations- und Meteorwasserleitungen für die Entwässerung der Baufelder A und B einerseits sowie der Baufelder C und D andererseits entsprechend dem wirtschaftlichen Sondervorteil zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Erstellungskosten dieser Leitungen wurden bereits in den Jahren 2011-2012 abschliessend den Quartierbeteiligten in Rechnung gestellt.

Die Abfallsammelstelle wird von der Gemeinde erstellt und finanziert.

Die Anlagen der Stromversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken erstellt und finanziert.

Die privaten Versorgungsanlagen sind alleine Sache der Privaten.

## 2.2.7 Verteilschlüssel Erschliessungs- und Planungskosten

### *a. Grundsätze*

Die Erschliessungskosten für die öffentlichen Versorgungsleitungen sowie die Planungskosten wurden von der Gemeinde gemäss den Verteilschlüsseln von 2012 im Jahr 2012 vollständig in Rechnung gestellt. Diese Verteilschlüssel werden daher im neuen Quartierplan 2026 nicht übernommen. Für die Erschliessungsstrasse wurden 2014 hingegen bisher nur Akontorechnungen gestellt.

Mit der Quartierplanung 2026 werden nur die Kosten für die Erstellung (2008-2014) und die Ergänzung der Erschliessungsstrasse samt Nebenanlagen sowie die Planungskosten aufgrund der neuen Verteilschlüssel 1 und 2 geregelt. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird die Systematik der damaligen Verteilschlüssel im Wesentlichen beibehalten.

Bei einzelnen Grundstücken wird die Beteiligung an den Erschliessungskosten durch Entlastungsfaktoren (in %) angepasst. Davon betroffen sind die Parzelle Nr. 830 sowie das Baurechtsgrundstück (2026), welche über eine vorbestandene Erschliessung (bzw. Doppelererschliessung) verfügen.

Schuldner der Beiträge für Planungs- und Erschliessungskosten gemäss Verteilschlüssel sind gemäss Art. 63 Abs. 5 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. In den Verteilschlüsseln werden daher nur die aktuellen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäss Grundbuch aufgeführt.

Zum besseren Verständnis mögen nachfolgende Erläuterungen zu den Verteilschlüsseln, insbesondere im Vergleich zum Quartierplan 2012 dienen.

### *a. Verteilschlüssel 1 - Erschliessungsstrasse (QPV, Anhang 2)*

- Die Parz. Nr. 830 (zwischenzeitlich verkleinert durch Abparzellierung von Parzelle Nr. 2242) hat sich mit der ganzen Parzellenfläche an den Kosten der Erschliessungsstrasse zu beteiligen, dies weil sie über eine Zufahrtsmöglichkeit zu einer unterirdischen Parkierung im Baufeld D2 ab dem Wendehammer der Erschliessungsstrasse verfügt. Die Beteiligung beträgt jedoch nur 50%, weil die Parzelle auch über eine zusätzliche, eigene Arealerschliessung verfügt (Doppelererschliessung). Die gemäss QP 2012 zum damaligen Baufeld D1 geschlagene Teilfläche von 1870 m<sup>2</sup> ist wieder in der Fläche der Parzelle Nr. 830 integriert. Diese Teilfläche hat 2014 bereits Beiträge an die Erschliessungsstrasse bezahlt mit einer Reduktion von 50%. Diese bezahlten Beiträge werden bei der Kostenverteilung angerechnet.
- Für die Baurechtsparzelle Nr. 2026 gilt mit Rücksicht auf die doppelte Erschliessung wie bisher eine Beteiligung von 50% an den Kosten der Erschliessungsstrasse.
- Die Parz. Nr. 2240 darf aufgrund der geringen Fläche nur mit Parkplätzen überbaut werden. Sie hat sich gleichwohl mit 100% an den Strassenkosten zu

beteiligen. Zum einen verursachen Parkplätze Verkehr und zum anderen kann die zugeteilte Geschossfläche auf andere Parzellen innerhalb der Baufelder A, B und C transferiert werden.

- Die Parz. Nr. 2242 ist mit einer Zufahrt zu einer Tiefgarage direkt ab der Sammelstrasse erschlossen. Zudem verfügt sie auch über eine zusätzliche Zufahrt über die interne Erschliessung des RhB-Areals. Diese Parzelle beansprucht die Erschliessungsstrasse nicht. Daher hat sie sich nicht an den Kosten der Erschliessungsstrasse zu beteiligen.

#### ***b. Verteilschlüssel 2 – Planungskosten Quartierplan 2026 (QPV, Anhang 3)***

- Hauptzweck der Quartierplanung 2026 ist die ergänzende Gestaltungs- und Erschliessungsplanung des Bahnhofareals umfassend die Parz. Nr. 830 und 2242. Mit dem neuen Projekt zur Sanierung der Sammelstrasse, dem Umbau des Anschlusswerks der Erschliessungsstrasse sowie die Festlegung einer neuen Fusswegverbindung hat jedoch auch die Gemeinde einen gewissen Planungsaufwand verursacht. Gemäss Art. 48 QPV übernimmt daher die Gemeinde von den Planungskosten einen Anteil aus öffentlicher Interessenz von 25%. Die restlichen 75% gehen im Verhältnis der zugewiesenen Geschossfläche zulasten der Parzelle Nr. 830 (RhB) und der Parzelle Nr. 2242 (RhB-Immobilien). Alle übrigen Parzellen haben sich nicht an den Planungskosten der Neufassung des Quartierplans 2026 zu beteiligen.

#### **2.2.8 Kostenschätzung (QPV, Anhang 4)**

Die im Anhang 4 aufgeführten Kostenschätzungen für die Erschliessungsstrasse und die Quartierplanung 2026 sind unverbindliche Richtwerte. Sie dienen der Ermittlung der mutmasslichen Kosten, welche die betroffenen Quartierplanbeteiligten zu bezahlen haben.

#### **2.2.9 Provisorischer Kostenverteiler (QPV, Anhang 5)**

Der provisorische Kostenverteiler zeigt in der Übersicht die provisorische Kostenverteilung für die Erschliessungs- und Planungskosten auf der Grundlage der Kostenschätzungen (Anhang 4) und der Verteilschlüssel 1 - 2.

Nach dem Inkrafttreten des neugefassten Quartierplans 2026, dem Abschluss der Bauarbeiten an der Erschliessungsstrasse sowie dem Vorliegen aller Schlussrechnungen, wird die Gemeinde gestützt Art. 20 KRVO ein Kostenverteilverfahren durchführen und anschliessend die fälligen Kosten in Rechnung stellen. Bereits im Jahr 2014 geleistete Akontozahlungen an den Kosten der Erschliessungsstrasse werden bei der Abrechnung in Abzug gebracht.

Chur, 30. April 2026, om