

Vereinbarung

zwischen

der **Repower AG**, Via da Clait 12, 7742 Poschiavo

nachfolgend "**Repower**" genannt,

der **Gemeinde Landquart**, 7302 Landquart

nachfolgend "**Gemeinde**" genannt,

der **Adlerstein AG**, c/o R. Kunz Immobilien AG, Promenade 14, 7270 Davos Platz (Grundeigentümerin Parzelle 9)

sowie

der **Schumacher Beteiligungen AG**, Ottostrasse 4, 7000 Chur (Grundeigentümerin Parzelle 2116)

nachfolgend "**Grundeigentümerschaft**" genannt,

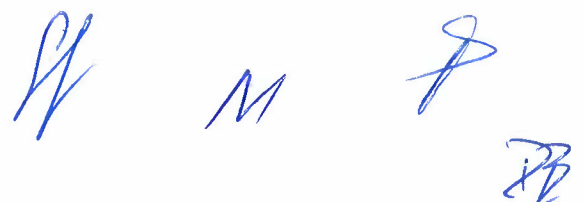
zusammen nachfolgend "**Parteien**" genannt

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung Areal «Papierfabrik/Mühlbach»

Präambel

2018 hat der Gemeindevorstand Landquart die Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», von welcher auch das Areal «Mühlbach» betroffen ist, gestartet. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wurde das Gebiet «Papierfabrik/Mühlbach» in ein durchmisches Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet umgezont. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde im Frühjahr 2021 dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden zur Genehmigung durch die Regierung eingereicht. Die Planung wurde mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021 von der Regierung rechtskräftig genehmigt.



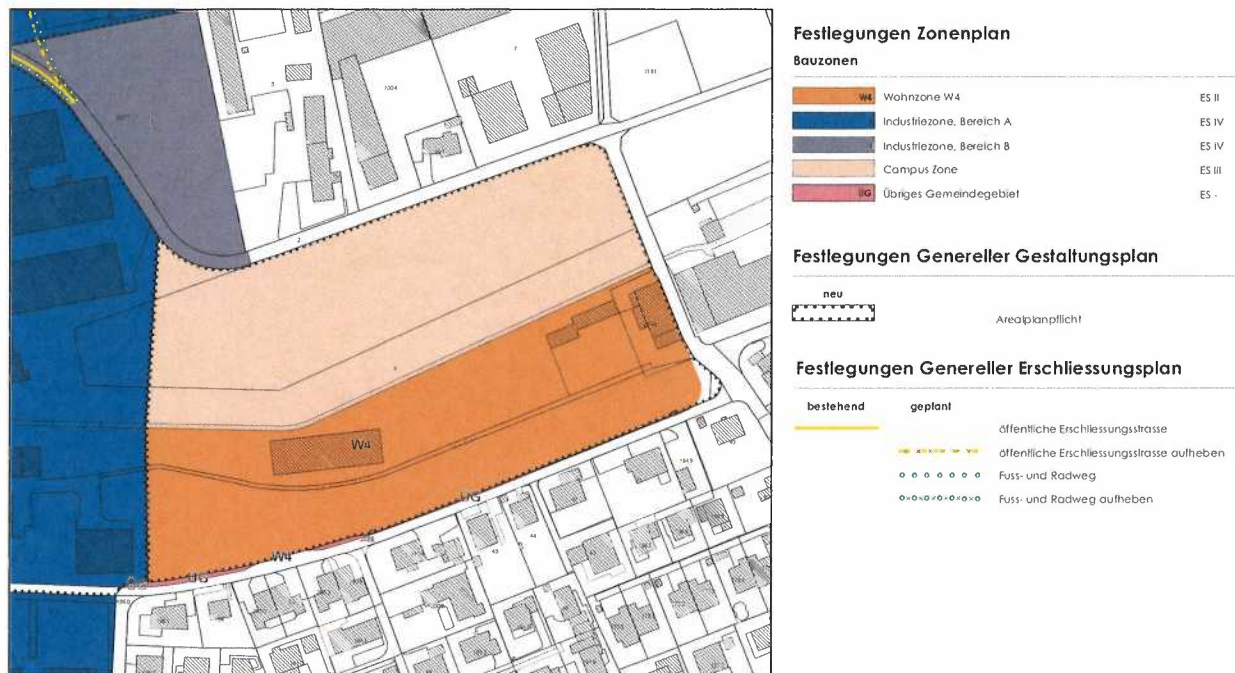


Abbildung: Auszug Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021; Quelle: Gemeinde Landquart

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» wurde das Areal «Mühlbach» unter anderem mit einer Arealplanpflicht versehen. Aufgrund der Arealplanpflicht ist vor einer Entwicklung/Bebauung des Areals die Erarbeitung eines Arealplans (vgl. beiliegender Anhang) notwendig.

Seitens der Grundeigentümerschaft des Areals (Parzellen 9 und 2116) bestehen bereits konkrete Absichten für die Entwicklung ihrer Parzellen. Um die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, hat der Gemeindevorstand Landquart im Februar 2021 beschlossen, im Gebiet «Mühlbach» das Arealplanverfahren einzuleiten. Damit soll die erforderliche Folgeplanung zur Weiterentwicklung des Gebietes grundeigentümergebunden festgelegt werden.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

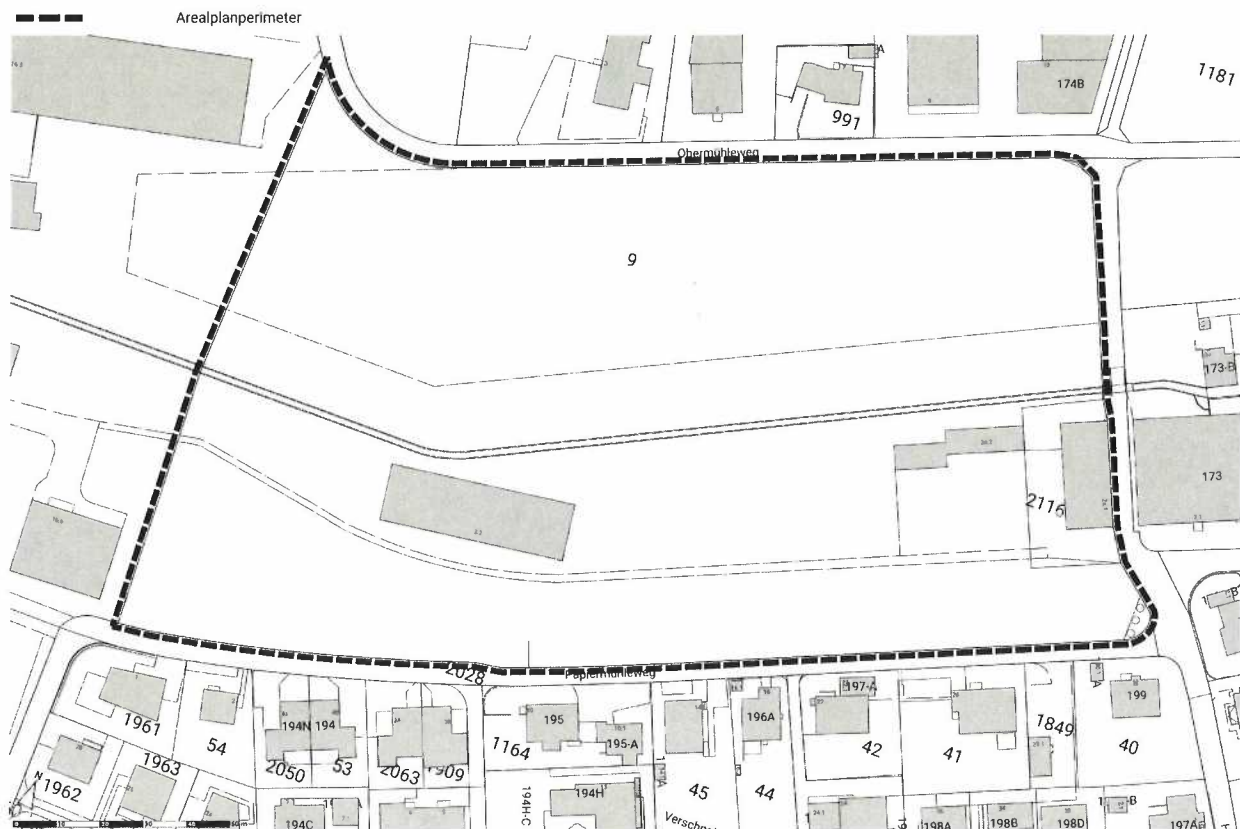


Abbildung: Perimeter Arealplan Mühlbach; Quelle: Gemeinde Landquart

Als Eigentümerin und Betreiberin der Kraftwerke Papierfabrik Landquart I und II sowie als Eigentümerin des Igiser Mühlbaches verfügt Repower über diverse Durchleitungsrechte (u.a. für Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal und Kabelrohrblock) im betroffenen Areal, welche u.a. den Betrieb sowie Wartung und Unterhalt (inkl. Erneuerung/Ersatz) der Kraftwerke, des Bachlaufs, der Druckleitung, des Überlaufkanals und der Kabel sicherstellen. Die Kraftwerke sowie die ehehaften Wasserrechte usw. wurden im Jahr 2012 mit der Absicht, die konzessionsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Wasserkraftwerks Chlus sicherzustellen, vollumfänglich durch Repower erworben. Mit der Realisierung des Kraftwerks Chlus ist aktuell vorgesehen, die bestehenden Kraftwerke ab der Inbetriebnahme des Kraftwerks Chlus ausser Betrieb zu nehmen, die Wasserführung des Igiser Mühlbaches zu reduzieren und diesen zumindest teilweise zu revitalisieren. Bei einer Nichtrealisierung des Projekts Chlus wird das bestehende ehehafte Recht für die Ausleitung auf den Igiser Mühlbach bis Ende 2030 abgelöst. Für eine weitere Nutzung der Wasserkraft des Igiser Mühlbaches durch die Repower ist eine ordentliche Konzession erforderlich (vgl. RB vom 1.2.2022, Prot. Nr. 76/2022). Ob bei diesem Szenario ein Weiterbetrieb der Kraftwerke am Igiser Mühlbach durch Repower erfolgt, ist derzeit unklar.

Repower wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des besagten Arealplanverfahrens dazu eingeladen, Stellung zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit hat Repower mit Schreiben vom 11. Oktober 2022 u.a. den Antrag gestellt, die verschiedenen betroffenen Themen im Bereich des fraglichen Areals im Rahmen einer Besprechung zu erörtern. Die Gemeinde Landquart hat daraufhin Repower und die Grundeigentümerschaft zur Klärung der Angelegenheiten zu einer Besprechung eingeladen. Die Besprechung fand am 8. März 2023 vor Ort in Igis statt. Daraus resultierte die Absicht, die vorliegende Vereinbarung zwischen den Parteien zu treffen. Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch alle Parteien gelten die von Repower gestellten Anträge bezüglich des Arealplanverfahrens als erledigt.

1. Inhalt des Vertrages

Dieser Vertrag regelt für das Arealplangebiet Mühlbach:

- a) die seitens Grundeigentümerschaft zu treffenden Vorkehrungen zur Gewährleistung der bestehenden und weiterhin geltenden Rechte der Repower im Zusammenhang mit dem Betrieb

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

sowie der Wartung und dem Unterhalt (inkl. Erneuerung/Ersatz) ihrer Kraftwerke (Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal und Kabelrohrblock);

- b) allfällige Entschädigungsansprüche seitens Repower gegenüber der Grundeigentümerschaft im Falle von durch letztere bzw. von diesen hinzugezogenen Dritten verursachten und verschuldeten Betriebsunterbrüchen und/oder Schäden an den Anlagen der Repower;
- c) die Zuständigkeit für die Planung, Umsetzung und Finanzierung der Renaturierung des Mühlbachs entlang des ausgeschiedenen Gewässerraums im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts Chlus sowie die dafür erforderlichen baulichen Anforderungen an die Vorhaben der Grundeigentümerschaft im entsprechenden Bereich.

2. Repower-Anlagen

2.1 Gewährleistung von Betrieb, Wartung und Unterhalt (inkl. Erneuerung/Ersatz) der Repower-Anlagen

Die Gemeinde legt die Arealplanung im Arealplangebiet Mühlbach fest und die Grundeigentümerschaft plant das Bauprojekt auf den Parzellen 9 und 2116 so, dass der Betrieb, die Wartung und der Unterhalt (inkl. Erneuerung/Ersatz) der Repower-Anlagen inkl. Zugang über die Parzellen 9 und 2116 möglichst ohne Einschränkungen sowohl während der Bauphase als auch nach dessen Abschluss jederzeit gewährleistet ist. Bauliche Massnahmen (auch temporäre) im Bereich der Repower-Anlagen bzw. innerhalb und an den Grenzen des Gewässerraums sind vor Baueingabe mit Repower zu planen und zu besprechen und bedürfen einer schriftlichen Zustimmung der Repower, wobei diese nicht verweigert werden kann, sofern nicht dringende Bedenken zur Umsetzbarkeit des Bauvorhabens vorhanden sind. Die Grundeigentümerschaft ist verantwortlich dafür, dass die in der schriftlichen Zustimmung von Repower aufgeführten Sicherheitsbestimmungen von allen mit dem Vorhaben der Grundeigentümerschaft befassten Personen und Unternehmungen jederzeit eingehalten werden.

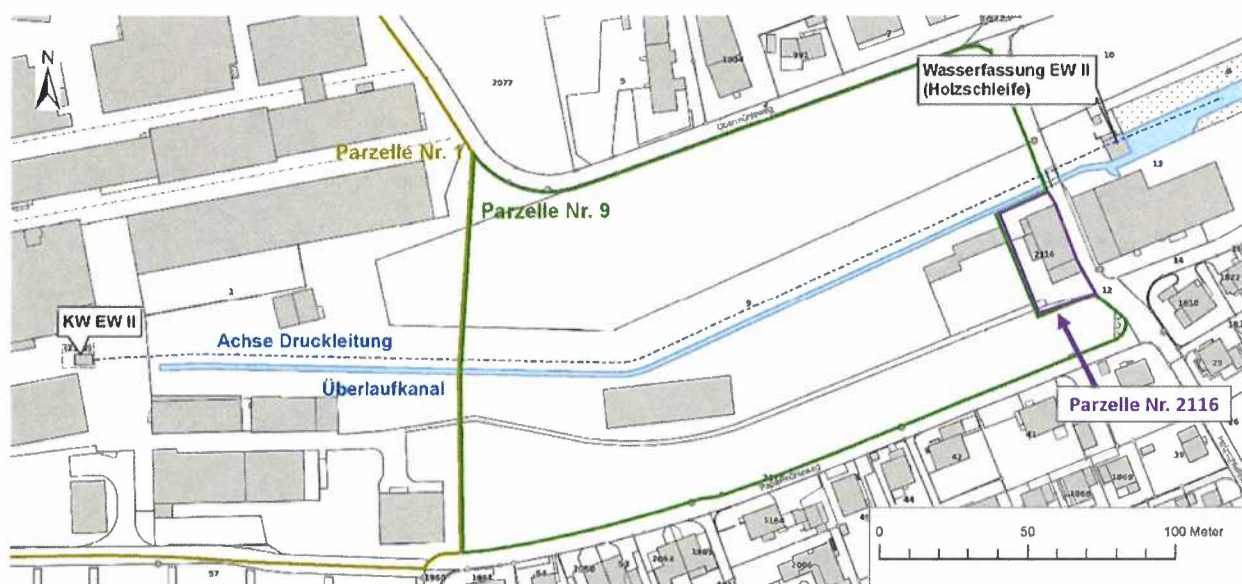


Abbildung: Situation Igiser Mühlbach mit den bestehenden Repower-Anlagen Druckleitung, Überlaufkanal und Kraftwerke im Umfeld der Parzellen Nrn. 9 und 2116 (Quelle: Eichenberger Revital: «Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach, Ergänzung im Bereich Papierfabriken Landquart, Parzelle 9 „Alte Mühle“» vom 23. Februar 2016)

2.2 Arbeiten im Bereich von Repower-Anlagen

Jegliche Arbeiten im Bereich der Repower-Anlagen (Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal [Überlaufkanal] und Kabelrohrblock [verläuft entlang der Achse Druckleitung] gemäss obiger Abbildung) sind mit Repower frühzeitig abzustimmen und haben unter Aufsicht eines Repower-Mitarbeiters zu

erfolgen. Die von Repower vorgegebenen Sicherheitsbestimmungen sind zwingend einzuhalten und den Anweisungen des Repower-Mitarbeiters ist Folge zu leisten.

2.3 Entschädigung bei Betriebsausfällen

Ist für die Arbeiten im Bereich der Repower-Anlagen eine durch die Grundeigentümerschaft geplante Abschaltung und Einschränkung der Kraftwerke erforderlich, sind die dadurch verursachten Ertrags-einbussen durch die verursachende Grundeigentümerschaft unter solidarischer Haftung zu entschä-digen. Die Entschädigung richtet sich nach den zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Wasser-mengen (Referenz-Messstation Felsenbach) und Markt-Strompreisen (EPEX-Spot). Dasselbe gilt auch für ungeplante Abschaltungen und Einschränkungen, welche durch das Vorhaben der Grundeigentü-merschaft verursacht werden.

Bei der Planung von Arbeiten, welche Betriebsunterbrüche erfordern, ist Repower frühzeitig mitein-zubeziehen. Betriebsunterbrüche sind auf jeden Fall vorgängig (mindestens 20 Arbeitstage) bei Repower (Assetmanagement Produktion) zu beantragen und bedürfen einer schriftlichen Zustimmung seitens Repower.

Repower informiert die Grundeigentümerschaft über allfällig von ihr geplante Ausserbetriebsetzun-gen der Anlagen, zwecks Koordination und Nutzung von Synergien mit dem Vorhaben der Grundei-gentümerschaft. Diesfalls entfällt eine Entschädigung durch die Grundeigentümerschaft während die-ser Zeit.

2.4 Haftung bei Schäden

Für sämtliche Schäden (direkte und indirekte Schäden, Folgeschäden, Drittschäden, etc.) an den Repower-Anlagen, welche durch das Vorhaben der Grundeigentümerschaft auf den Parzellen 9 und 2116 verursacht werden, haftet vollumfänglich und unbeschränkt die verursachende Grundeigentü-merschaft solidarisch.

3. Revitalisierung Mühlbach

3.1 Vorhaben

Bei Ausserbetriebnahme der Kraftwerke am Igiser Mühlbach im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts Chlus hat die Repower den Rückbau ihrer Anlagen und die Revitalisierung des Mühlbachs auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts Igiser Mühlbach von Eichenberger Revital SA und gemäss den Vorgaben der zuständigen kantonalen Amtsstellen zu besorgen.

Der Rückbau und die Revitalisierung sollen - unter Vorbehalt anderslautender Vorgaben der zustän-digen kantonalen Amtsstellen - spätestens drei Jahre nach der Inbetriebnahme des Kraftwerks Chlus umgesetzt werden.

Wird das Kraftwerk Chlus nicht realisiert, erfolgt bei Ausserbetriebnahme der Kraftwerke am Igiser Mühlbach das weitere Vorgehen durch Repower gemäss den Vorgaben der kantonalen Amtsstellen (z.B. Rückbau, Revitalisierung, etc.). Die Parteien verständigen sich diesfalls über die Details mittels separater Vereinbarung.

3.2 Zuständigkeiten

Repower ist zuständig für die Planung, Umsetzung und Finanzierung des Rückbaus ihrer Anlagen und die Revitalisierung des Mühlbachs gemäss den Vorgaben der zuständigen kantonalen Amtsstellen im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts Chlus. Die entsprechende Planung im Arealplange-biet erfolgt unter Einbezug der Grundeigentümerschaft. Diese erteilt die schriftliche Zustimmung, sofern nicht dringende Bedenken zur Umsetzbarkeit vorhanden sind.

Die Grundeigentümerschaft berücksichtigt bei der Planung und Umsetzung ihres Vorhabens den al-lenfalls zu einem späteren Zeitpunkt durch Repower umzusetzenden Rückbau der Repower-Anlagen sowie die Revitalisierung des Igiser-Mühlbachs. Sie erbringt den Nachweis, dass mit ihrem Bauvorha-ben ein Rückbau der Anlagen (Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal und Kabelrohrblock) gegen-über der heutigen Ausgangslage mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist. Der Nachweis bedarf einer vorgängigen (vor Baueingabe) schriftlichen Zustimmung durch Repower.

Die Grundeigentümerschaft ergreift im Hinblick auf die Revitalisierung des Mühlbachs Massnahmen (u.a. Massnahmen zum Schutz der offenen Wasserführung, Infiltration, Statik) und trägt die dafür erforderlichen Kosten. Für die von der Grundeigentümerschaft im Hinblick auf eine Revitalisierung des Mühlbachs umzusetzenden Massnahmen lehnt Repower jegliche Haftung ab.

3.3 Abgrenzung und Zustimmung Grundeigentümerschaft

Der vorliegende Vertrag beschränkt sich auf den Rückbau und die Revitalisierung im Arealplanperimeter bzw. auf den Bereich der Parzellen 9 und 2116 (Gewässerraum). Für die Umsetzung des Rückbaus und der Revitalisierung gemäss den Vorgaben der zuständigen kantonalen Amtsstellen ausserhalb des Arealplanperimeters schliesst die Repower mit den Betroffenen und der Gemeinde eine separate Vereinbarung ab.

Die Grundeigentümerschaft erteilt hiermit der Repower (und von dieser hinzugezogenen Dritten) die Erlaubnis, ihre Parzellen für den Rückbau und die Revitalisierung zu befahren und zu betreten. Die Grundeigentümerschaft duldet die baulichen Massnahmen zur Revitalisierung des Mühlbachs innerhalb des ausgeschiedenen Gewässerraums.

3.4 Vorbehalt

Sollte wider Erwarten von einer Umsetzung des Projekts Chlus abgesehen werden und/oder eine entsprechende Revitalisierung durch Repower im Sinne des Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach von Eichenberger Revital SA nicht möglich sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien dazu, eine neue Vereinbarung betr. des Arealplanperimeters abzuschliessen.

4. Gegenseitige Information

Die Parteien verpflichten sich, sich gegenseitig und von sich aus im Voraus über alle relevanten Massnahmen, Änderungen, Planungen jeglicher Art, welche für die anderen Parteien Auswirkungen nach sich ziehen, zu orientieren.

5. Allgemeine Vertragsbestimmungen

5.1 Vertragsbeginn und Dauer

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die drei Parteien in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, bzw. erlischt nach erfolgtem Rückbau und erfolgter Umsetzung der Revitalisierung des Mühlbachs.

5.2 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Teile davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages verpflichten sich die Parteien, diese durch eine gültige Bestimmung derart zu ersetzen, dass sie dem Zwecke bei Abschluss dieses Vertrages entspricht. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn der vorliegende Vertrag eine Lücke offenbaren sollte.

5.3 Vertragsänderungen

Änderungen dieses Vertrages inklusive Anhang bedürfen der schriftlichen Form, einschliesslich der Änderung dieser Bestimmung.

5.4 Übertragung

Die Parteien sind verpflichtet, den vorliegenden Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen allfälligen Rechtsnachfolger und/oder Käufer der Anlagen bzw. Käufer der Parzellen 9 und/oder 2116 zu übertragen. Die anderen Parteien sind über die Übertragung schriftlich zu informieren.

Die übertragende Partei wird von ihren Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag erst befreit, wenn der Rechtsnachfolger/Käufer den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt und die anderen Parteien des vorliegenden Vertrages der Übertragung dieses Vertrages zustimmen. Die Parteien können die Zustimmung nur verweigern, wenn der Rechtsnachfolger/Käufer nicht in der Lage ist, die Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag zu erfüllen.

Repower ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag an Konzerngesellschaften resp. an verbundene Gesellschaften abzutreten.

5.5 Streitigkeiten/Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet das schweizerische Recht Anwendung. Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Landquart.

5.6 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in drei Exemplaren ausgestellt und unterzeichnet, wovon jede Partei ein rechtsgültig unterzeichnetes Exemplar erhält.

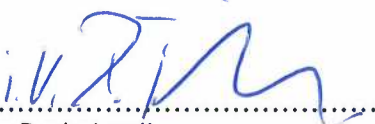
Anhang: Arealplan Nr. 403-15 vom 11. Mai 2023; Stand öffentliche Mitwirkungsaufgabe

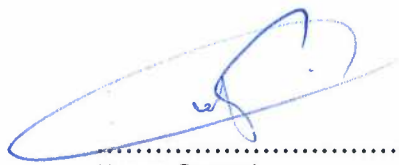


Ort, Datum: Landquart, 15.6.23

RE

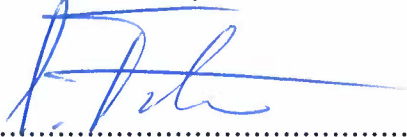
Repower AG


.....
Gian Paolo Lardi
Leiter Assetmanagement Produktion


.....
Marco Cortesi
Projektleiter Chlus

Ort, Datum: 7206 Igis 20. JUNI 2023

Gemeinde Landquart


.....
Sepp Föhn
Gemeindepräsident




.....
Florian Niggli
Gemeindeschreiber

Ort, Datum: Landquart, 16.6.2023

Adlerstein AG


.....
Michael Claudio Schumacher
Präsident

Ort, Datum: Landquart, 16.6.2023

Schumacher Beteiligungen AG


.....
Michael Claudio Schumacher
Präsident

Arealplan Mühlbach

Mst. 1:500

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Vom Gemeindevorstand erlassen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorstand

Von der Regierung genehmigt am:

Beschluss Nr.

Der Regierungspräsident

Der Kantonsdirektor

Festlegungen

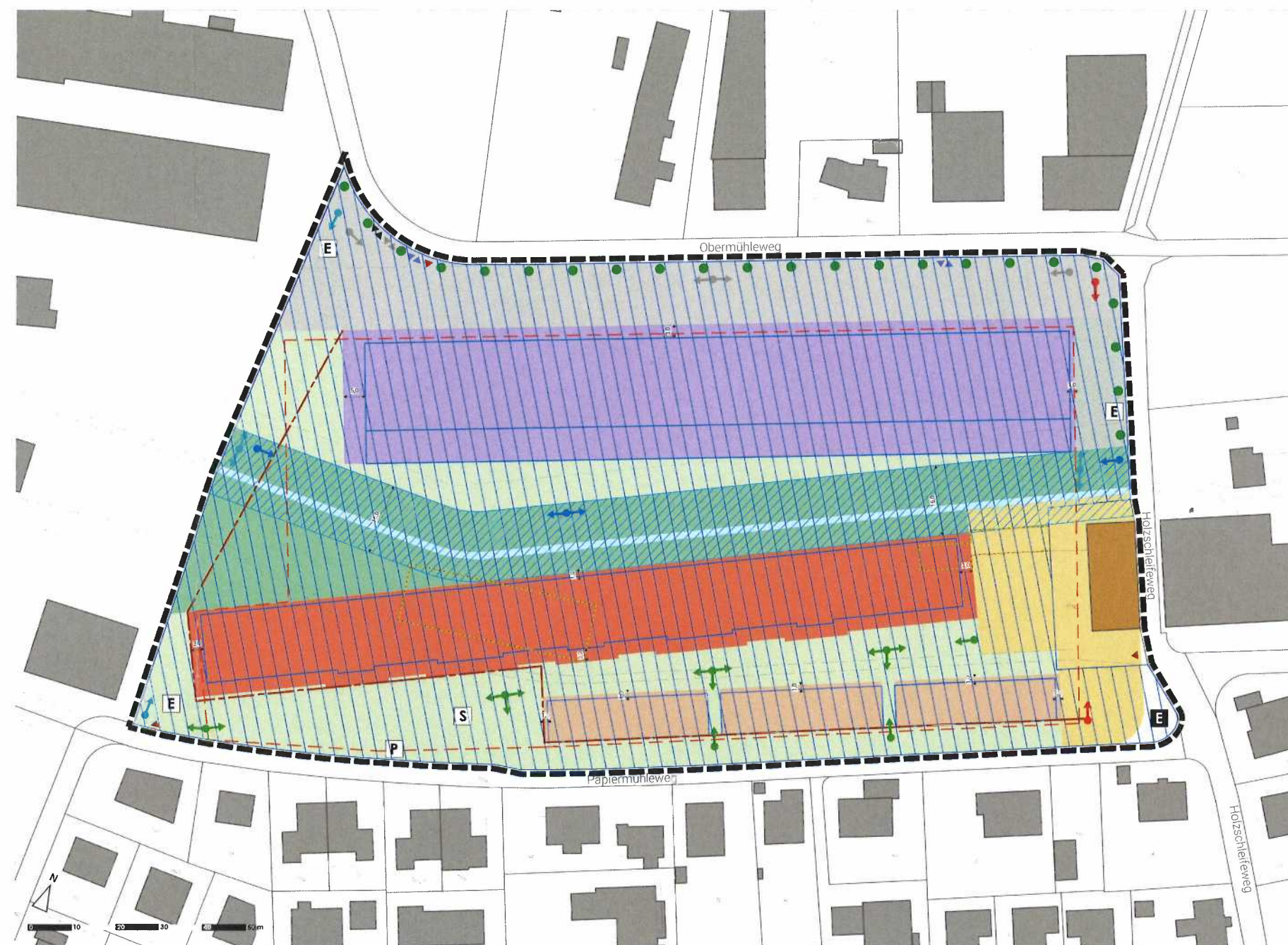
-  Arealplanperimeter
-  Baubereich A (A1 und A2)
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Baubereich "Holzschliff"
-  Baubereich unterirdische Bauten
-  Umgebungsfläche
-  Naturnahe Freifläche
-  Erschliessungsfläche
-  Versickerungsfähige Erschliessungsfläche
-  Übriges Arealplangebiet
-  Quartierplatz
-  Grundstück mit Bauverpflichtung
-  Baulinie gemäss Art. 55 KRG
-  Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz (Lage schematisch)
-  Baumreihe (Lage schematisch)
-  Gewässerraum
-  Erschliessung motorisierter Verkehr
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  Zu- und Wegfahrt Anlieferung
-  Notzufahrt
-  Mühlbachweg
-  Öffentliche Fuss- und Veloverbindung
-  Öffentliche Fussverbindung
-  Interne Fuss- und Veloverbindung
-  Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit
-  Besucherparkplätze
-  Entsorgungseinrichtung (neu / bestehend)

Informative Inhalte

-  Richtprojekt (Ritter Schumacher 20.06.2022)
-  Gewässer (Mühlbach)
-  Gebäude
-  Abbruch bestehendes Gebäude

Planinformationen:
Kontrolliert: M. ... Gezeichnet: ...
Planungsstelle: ...
Planfile: ...

Grösse: 40:100



R+K

Die Raumplaner

R+K Büro für
Raumplanung AG
Postfach 4
8803 Pfäfers SZ
T 055 415 00 15
Info: 055 415 00 15
Im Areal 2
7304 Maderfeld GR
T 081 302 75 89
Oberalpstrasse 81
6410 Andwil LU
T 041 887 00 27
info@r+k.ch
www.r+k.ch

403 15
11. Mai 2022