



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Churwalden**

# Quartierplan Portal

## Quartierplanvorschriften

### 2. Öffentliche Auflage

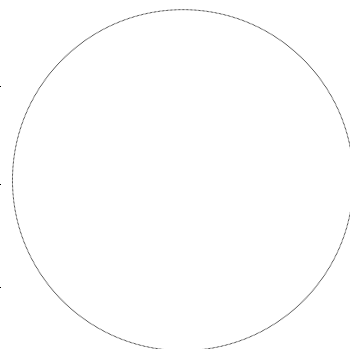
Rot = Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage

Öffentliche Auflage vom: .....2018 bis ..... 2018

Vom Gemeindevorstand erlassen am: \_\_\_\_\_

Die Gemeindepräsidentin: \_\_\_\_\_

Der Gemeindeschreiber: \_\_\_\_\_



# Inhalt

|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Bestimmungen</b>                  | <b>4</b>  |
| Art. 1   | Quartierplangebiet                              | 4         |
| Art. 2   | Zweck des Quartierplanes                        | 4         |
| Art. 3   | Bestandteile des Quartierplanes                 | 4         |
| Art. 4   | Verbindlichkeit                                 | 4         |
| Art. 5   | Etappierung                                     | 5         |
| <b>2</b> | <b>Grenzbereinigung, Bereinigung der Rechte</b> | <b>5</b>  |
| Art. 6   | Landumlegung und Grenzbereinigung               | 5         |
| Art. 7   | Alter Bestand                                   | 5         |
| Art. 8   | Neuparzellierung und Neuzuteilung               | 6         |
| Art. 9   | Begründung von Fuss- und Fahrwegrechten         | 6         |
| Art. 10  | Neuzuteilung                                    | 9         |
| Art. 11  | Wertausgleich                                   | 9         |
| Art. 12  | Bereinigung der Dienstbarkeiten                 | 10        |
| Art. 13  | Anmerkungen, Vormerkungen                       | 24        |
| Art. 14  | Grundpfandrechte                                | 27        |
| Art. 15  | Eigentumserwerb                                 | 27        |
| <b>3</b> | <b>Nutzung und Gestaltung</b>                   | <b>27</b> |
| Art. 16  | Grundsatz                                       | 27        |
| Art. 17  | Nutzungsart                                     | 27        |
| Art. 18  | Fassadenhöhe und Gesamthöhe                     | 28        |
| Art. 19  | Nutzungsmass                                    | 28        |
| Art. 20  | Überbaubare Flächen                             | 28        |
| Art. 21  | Dachgestaltung                                  | 29        |
| Art. 22  | Gestaltungsbereiche                             | 29        |
| Art. 23  | Umgebungsbereich                                | 29        |
| Art. 24  | Baugestaltungslinie                             | 30        |
| Art. 25  | Abzubrechende Bauten und Anlagen                | 30        |
| Art. 26  | Haushälterische Bodennutzung                    | 30        |
| Art. 27  | Gestaltungsberatung                             | 30        |

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| Art. 28  | Grenz- und Gebäudeabstände                  | 30        |
| Art. 29  | Architektur, Materialisierung               | 31        |
| <b>4</b> | <b>Erschliessung Verkehr</b>                | <b>31</b> |
| Art. 30  | Verkehrsanlagen                             | 31        |
| Art. 31  | Anschluss Bärgliwäg                         | 31        |
| Art. 32  | Öffentlicher Fussweg                        | 31        |
| Art. 33  | Private Erschliessungsanlagen               | 32        |
| Art. 34  | Parkplätze                                  | 32        |
| <b>5</b> | <b>Erschliessung Versorgung/Entsorgung</b>  | <b>32</b> |
| Art. 35  | Versorgungsanlagen                          | 32        |
| Art. 36  | Anschluss an das Versorgungsnetz            | 33        |
| Art. 37  | Meteorwasser                                | 33        |
| Art. 38  | Eigentum an Versorgungsanlagen              | 33        |
| Art. 39  | Durchleitungsrechte                         | 33        |
| Art. 40  | Abfallentsorgung                            | 34        |
| <b>6</b> | <b>Finanzierung</b>                         | <b>34</b> |
| Art. 41  | Öffentliche Sammelstrasse                   | 34        |
| Art. 42  | Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen     | 34        |
| Art. 43  | Private Erschliessungsanlagen               | 34        |
| Art. 44  | Kostenschätzung                             | 34        |
| Art. 45  | Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben          | 35        |
| <b>7</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                  | <b>35</b> |
| Art. 46  | Planungskosten                              | 35        |
| Art. 47  | Anmerkung / Eintrag im Grundbuch            | 35        |
| Art. 48  | Differenzbereinigung                        | 36        |
| Art. 49  | Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans | 36        |

## Anhang

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Anhang 1: | Bestandestabelle               |
| Anhang 2: | Neuzuteilungstabelle           |
| Anhang 3: | Verteilschlüssel               |
| Anhang 4: | Kostenschätzung                |
| Anhang 5: | Provisorischer Kostenverteiler |
| Anhang 6: | Grundbuchauszüge               |

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Churwalden nachfolgenden

## QUARTIERPLAN PORTAL

### 1 Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

Quartierplangebiet

- 1 Der Quartierplan Portal erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 20115, 20117, 20118, 20433 (teilweise), 20434 (teilweise) 20435, 20436, 20437, 20438 (teilweise), 20966, 20967, 21065, 21102, 21127, 21208 (teilweise), 21369 sowie die Baurechtsgrundstücke 21158 und 21159 des Grundbuches Churwalden.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

#### Art. 2

Zweck des Quartierplanes

- 1 Der Quartierplan Portal bezweckt die Schaffung eines attraktiven Zentrumsquartiers für Wohnen und Dienstleistungen sowie Nutzungen im Zusammenhang mit den angrenzenden touristischen Angeboten.
- 2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung sowie die Situierung der Bauten im Quartierplangebiet.
- 3 Der Quartierplan regelt zudem die Landumlegung und Grenzbereinigung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungs- und Planungskosten.

#### Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

- 1 Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:
  - Quartierplanvorschriften mit Anhang 1 bis 6
  - Bestandesplan 1:500
  - Neuzuteilungsplan 1:500
  - Erschliessungsplan 1:500
  - Gestaltungsplan 1:500

#### 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 Die Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben zudem den einschlägigen Bestimmungen der Feuerpolizeigesetzgebung zu genügen.
- 4 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

#### **Art. 5**

Etappierung

- 1 Das Quartierplangebiet ist in zwei Etappen unterteilt. Für das Gebiet innerhalb der 2. Etappe haben die Inhalte des Quartierplans lediglich hinweisenden Charakter. Für die 2. Etappe ist die Erschliessung, Gestaltung und Neuzuteilung noch verbindlich zu regeln. Dies im Rahmen einer Ergänzung des vorliegenden Quartierplans Portal oder der durchzuführenden Arealplanung innerhalb der Kernzone Portal.
- 2 Für das Gebiet der 2. Etappe gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:
  - Bebauungs- und Erschliessungskonzept, welches eine Gesamtbetrachtung mit dem Perimeter der Arealplanpflicht sowie des Parkplatzes innerhalb der Campingzone umfasst (Parzelle Nr. 20112).
  - Festlegen von Baustandorten.
  - Optimierung der Wintersportabfahrt im Bereich der Talstation.
  - Festlegen der Linienführung des Girabodawäg ab Anschlusspunkt gemäss Quartiererschliessungsplan.
  - Regelung einer landsparenden Parkierung (unterirdisch).
  - Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten.

## **2 Grenzbereinigung, Bereinigung der Rechte**

#### **Art. 6**

Landumlegung und Grenzbereinigung

- 1 Die Grenzbereinigung dient der Anpassung der Grundstücksgrenzen an die Quartiererschliessung.
- 2 Die Grenzbereinigung erstreckt sich über Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters der 1. Etappe sowie über die gemeinsame Grundstücksgrenze der Grundstücke Nrn. 21065 (1. Etappe) und 20967 (2. Etappe).

#### **Art. 7**

Alter Bestand

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan sowie aus der Bestandestabelle (Anhang 1) und den Grundbuchauszügen (Anhang 6) im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich.

- 2 Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge (Anhang 6) im Anhang zu den Quartierplanvorschriften.

#### Art. 8

Neuparzellierung und Neuzuteilung

- 1 Die Grenzbereinigung der in die Landumlegung einbezogenen Grundstücke und Grundstücksteile erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle im Anhang 2.
- 2 Die für das Trottoir erforderlichen Flächen werden abparzelliert und mit Grundstück Nr. 21208 vereinigt.
- 3 Das Grundstück Nr. 20436 wird aufgehoben und gemäss Neuzuteilungsplan mit den Grundstücken Nr. 20117, 20435, 20438 und 21208 vereinigt.
- 4 Die in der Bestandestabelle aufgeführten Grundstücke Nrn. 20117, 20433 (teilweise), 20434 (teilweise), 20435, ~~20436~~, 20437, 20438 (teilweise), 20967, 21065 und 21208 (teilweise) sowie die Baurechtsgrundstücke Nr. 21158 und 21159 bleiben grundsätzlich bestehen, erfahren jedoch Grenzänderungen gemäss Neuzuteilungsplan.
- 5 Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutation.
- 6 Die Gemeinde lässt aufgrund des Neuzuteilungsplanes und der Neuzuteilungstabelle die erforderliche Mutation für den Eintrag der neuen Grundstücke im Grundbuch erstellen.
- 7 Die Grundstücke Nrn. 20115, 20118, 20966, 21102, 21127 und 21369 erfahren im neuen Bestand keine Grenzänderungen.
- 8 Die ausserhalb des Quartierplanperimeters gelegenen Flächen der ‚teilweise‘ einbezogenen Parzellen bleiben bestehen.

#### Art. 9

Begründung von Fuss- und Fahrwegrechten

- 1 Im Rahmen der Quartierplanung werden folgende neue Dienstbarkeiten begründet:
  - a) Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück 20437  
zugunsten Grundstücke 20117, 20118, 21065

Die berechtigten Grundeigentümer sind befugt, auf dem Grundstück Nr. 20437 im durch den Erschliessungsplan mit "Fuss- und Fahrwegrecht" bezeichneten Bereich

eine Quartierstrasse zu erstellen, beizubehalten und beliebig zu begehen und zu befahren.

Die aus dieser Dienstbarkeit anfallenden Kosten (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Schneeräumung u.a.m.) werden von den Beteiligten im Sinne von Art. 741 ZGB übernommen.

Diese Vereinbarung ist als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch der Gemeinde Churwalden wie folgt einzutragen:

Auf Liegenschaft Nr. 20437

Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten 20117, 20118 und 21065

Auf Liegenschaft Nr. 20117

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20437

Auf Liegenschaft Nr. 20118

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20437

Auf Liegenschaft Nr. 21065

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20437

Diese Dienstbarkeit darf nicht ohne Zustimmung der zuständigen Baubehörde abgeändert oder gelöscht werden.

Diese Zustimmungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück mit folgendem Stichwort anzumerken:

*"Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Die Dienstbarkeit Ziffer  
..... darf nur mit Zustimmung des Gemeindevorstandes Churwalden, als  
zuständige Baubehörde, abgeändert oder gelöscht werden"*

b) Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück 20117  
zugunsten Grundstücke 20118, 21065

Die berechtigten Grundeigentümer sind befugt, auf dem Grundstück Nr. 20117 im durch den Erschliessungsplan mit "Fuss- und Fahrwegrecht" bezeichneten Bereich eine Quartierstrasse zu erstellen, beizubehalten und beliebig zu begehen und zu befahren.

Die aus dieser Dienstbarkeit anfallenden Kosten (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Schneeräumung u.a.m.) werden von den Beteiligten im Sinne von Art. 741 ZGB übernommen.

Diese Vereinbarung ist als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch der Gemeinde Churwalden wie folgt einzutragen:

Auf Liegenschaft Nr. 20117

Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten 20118 und 21065

Auf Liegenschaft Nr. 20118

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20117

Auf Liegenschaft Nr. 21065

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20117

Diese Dienstbarkeit darf nicht ohne Zustimmung der zuständigen Baubehörde abgeändert oder gelöscht werden.

Diese Zustimmungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück mit folgendem Stichwort anzumerken:

*"Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Die Dienstbarkeit Ziffer  
..... darf nur mit Zustimmung des Gemeindevorstandes Churwalden, als  
zuständige Baubehörde, abgeändert oder gelöscht werden"*

c) Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück 20118  
zugunsten Grundstücke 20117, 21065

Die berechtigten Grundeigentümer sind befugt, auf dem Grundstück Nr. 20118 im durch den Erschliessungsplan mit "Fuss- und Fahrwegrecht" bezeichneten Bereich eine Quartierstrasse zu erstellen, beizubehalten und beliebig zu begehen und zu befahren.

Die aus dieser Dienstbarkeit anfallenden Kosten (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Schneeräumung u.a.m.) werden von den Beteiligten im Sinne von Art. 741 ZGB übernommen.

Diese Vereinbarung ist als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch der Gemeinde Churwalden wie folgt einzutragen:

Auf Liegenschaft Nr. 20118

Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten 20117 und 21065

Auf Liegenschaft Nr. 20117

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20118

Auf Liegenschaft Nr. 21065

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten 20118

Diese Dienstbarkeit darf nicht ohne Zustimmung der zuständigen Baubehörde abgeändert oder gelöscht werden.

Diese Zustimmungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück mit folgendem Stichwort anzumerken:

*"Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Die Dienstbarkeit Ziffer ..... darf nur mit Zustimmung des Gemeindevorstandes Churwalden, als zuständige Baubehörde, abgeändert oder gelöscht werden"*

- 2 Zu den Dienstbarkeiten gemäss Lit. a) bis c): Die Festlegung des belasteten Landanteils erfolgt proportional zur zugewiesenen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gemäss Neuzuteilungstabelle im Anhang 2. Mehr- und Minderbelastungen werden mit Fr. 50.- pro m<sup>2</sup> unter den Grundeigentümern der belasteten bzw. berechtigten Grundstücke ausgeglichen. Bestehende Fuss- und Fahrwegrechte werden berücksichtigt.

**Art. 10**

Neuzuteilung

- 1 Das für den Ausbau des Bärgliwäg inkl. Trottoir erforderliche Land wird entschädigt und geht mit Inkrafttreten des Quartierplans in das Eigentum der politischen Gemeinde Churwalden über.
- 2 Im Übrigen werden die Grundstücke gemäss Neuzuteilungstabelle den bisherigen Eigentümern zugeteilt.

**Art. 11**

Wertausgleich

- 1 Mehr- und Minderzuteilungen von Bauland (Kernzone A sowie Kernzone Portal) werden gemäss Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) mit Fr. 100.- pro m<sup>2</sup> (Land-

wert ohne AZ) unter den Quartierplanbeteiligten auszugleichen. Mehr- und Minderzuteilungen von Nicht-Bauland (übriges Gemeindegebiet, Strassen- und Trottoirflächen)) werden mit Fr. 5.- pro m<sup>2</sup> ausgeglichen. Im Zeitpunkt der Durchführung der 2. Etappe werden die Ausgleichsbeträge dem Schweizertischen Baupreisindex (Region Ostschweiz) angepasst, sofern sich dieser seit dem Erlass der Quartierplanung um mehr als 10% der Punkte verändert hat.

- 2 ~~Die gemäss Art. 12 QPV zu löschenden Fuss- und Fahrwegrechte bzw. Zufahrts- und Zugangsrechte zu Gunsten Grundstück Nr. 21065 und zu Lasten Grundstücke Nr. 21102 bzw. 21369 werden bezogen auf einen 3 m breiten Landstreifen gemäss der heutigen tatsächlichen Beanspruchung (total 40 m<sup>2</sup>) mit Fr. 25.- pro m<sup>2</sup> Land unter den Beteiligten ausgeglichen.~~

Ausgenommen ist der Wertausgleich zwischen den Grundstücken Nr. 20967 und 21065. Dieser erfolgt unter den beteiligten Grundeigentümern ausserhalb des Quartierplanverfahrens.

- 3 Die Ausgleichsleistungen werden den Betroffenen gemäss den Tabellen im Anhang (Anhang 2 und 5) gutgeschrieben bzw. belastet. Gutschriften und Belastungen werden mit den Anteilen an den Planungskosten verrechnet.
- 4 Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als 1 m<sup>2</sup> pro Grundeigentümerin/Grundeigentümer, die nicht bereits im Rahmen der Verteilung der Planungskosten ausgeglichen werden können, sind nach Abschluss der Vermessung zwischen der Gemeinde und den Betroffenen auszugleichen. Dabei werden nur Massdifferenzen (Mutationstabelle) über 1 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

## Art. 12

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20117** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

|          |       |                                                                                                                     |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19620180 | Last: | Zugangsrecht und Zufahrtsrecht<br>zugunsten Grundstück Nr. 20113<br>02.08.1962 Beleg 180/C<br>16.02.1965 Beleg 21/C |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell ~~nur~~ **möglicherweise** Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20117 **sowie Teile der abzutrennenden Fläche**. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und **nicht** auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen **n** formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

|          |       |                                                                                                          |
|----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19650059 | Last: | Fuss- und Fahrwegrecht mit Mitbenützungsrecht<br>zugunsten Grundstück Nr. 20118<br>30.04.1965 Beleg 59/C |
|----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bereinigung der  
Dienstbarkeiten

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

|          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19690118 | Last: | Zugangs- und Zufahrtsrecht<br>zugunsten Grundstück Nr. 20112, 20113, 20114,<br>20919, 20937, 20978, 21031, 21032, 21033,<br>21034, 21035, 21043, 21169, 21231, 21264<br>19.09.1969 Beleg 118/C<br>19.09.1969 Beleg 120/C<br>27.03.1975 Beleg 43/C<br>29.12.1976 Beleg 256/C<br>28.05.1984 Beleg 88/C<br>17.10.1990 Beleg 145/C |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell ~~nur-möglicherweise~~ Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20117 **sowie Teile der abzutrennenden Fläche**. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und ~~nicht~~ auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen ~~n~~ formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

|          |       |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19690119 | Last: | Zugangs- und Zufahrtsrecht<br>zugunsten Grundstück Nr. 20967, 21065, 21102,<br>21231<br>19.09.1969 Beleg 119/C<br>05.10.1972 Beleg 413/C<br>21.11.1975 Beleg 181/C<br>03.11.1977 Beleg 204/C<br>15.03.1982 Beleg 36/C |
|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Last zugunsten des Grundstückes Nr. 21065 wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist die Last zugunsten des Grundstückes Nr. 21065 zu löschen.

Die Last zugunsten der Grundstücke Nrn. 20967, 21102 und 21231 betrifft materiell ~~nur-möglicherweise~~ Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20117 **sowie Teile der abzutrennenden Fläche**. Somit ist diese Last auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und ~~nicht~~ auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.

Bezüglich der hinzukommenden Flächen ~~n~~ ist die Last zugunsten der Grundstücke Nrn. 20967, 21102 und 21231 formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

|          |        |                                                                          |
|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| 19720412 | Recht: | Näherbaurecht<br>zulasten Grundstück Nr. 20966<br>05.10.1972 Beleg 412/C |
|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit wird durch die neue Gestaltungsplanung hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

|          |       |                                                                                                                |
|----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19770169 | Last: | Anschluss- und Durchleitungsrecht für Kanalisation<br>zugunsten Grundstück Nr. 20436<br>31.08.1977 Beleg 169/C |
|----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

19780134      Last:      Fusswegrecht für die Öffentlichkeit  
zugunsten Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl.  
Körperschaft mit Sitz in Churwalden GR, UID CHE-  
115.065.322, Churwalden  
27.10.1978 Beleg 134/C  
25.09.2012 Beleg 993

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

19780134.1      Recht:      Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 20434  
27.10.1978 Beleg 134/C

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

20080117      Last:      Durchleitungsrecht inkl. Kabelkanalisation mit dazugehörigen Schächten und Verlegungsverbot  
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
28.01.2008 Beleg 117  
04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell sowohl Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20117 sowie **möglicherweise** Teile der abzutrennenden Fläche. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen **n** formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20080117.1      Last:      Baubeschränkung  
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
28.01.2008 Beleg 117  
04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell sowohl Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20117 sowie **möglicherweise** Teile der abzutrennenden Fläche. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen **n** formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20080118      Last:      Benützungsrecht für Telekommunikationsanlagen  
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
zugunsten Swisscom Broadcast AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern BE, Bern  
28.01.2008 Beleg 118  
04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20117. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen<sup>n</sup> formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20118** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

|          |        |                                                                                                         |
|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19650059 | Recht: | Fuss- und Fahrwegrecht mit Mitbenützungsrecht<br>zulasten Grundstück Nr. 20117<br>30.04.1965 Beleg 59/C |
|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20117 erfolgt.

|          |       |                                                                                                   |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19820088 | Last: | Näherbaurecht<br>zugunsten Grundstück Nr. 20437<br>21.07.1982 Beleg 88/C<br>04.09.2008 Beleg 1087 |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

|            |        |                                                                                        |
|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 19820088.1 | Recht: | Benützungsrecht (beschränkt)<br>zulasten Grundstück Nr. 20437<br>21.07.1982 Beleg 88/C |
|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

|            |        |                                                                                  |
|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 19820088.2 | Recht: | Fuss- und Fahrwegrecht<br>zulasten Grundstück Nr. 20437<br>21.07.1982 Beleg 88/C |
|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20433** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

|             |       |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1930F209.37 | Last: | Durchleitungsrecht für Kabel<br>zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern<br>06.10.1930 Beleg F/209/C<br>07.01.1998 Beleg 6/C<br>19.12.2003 Beleg 273/C<br>04.02.2008 Beleg 148 |
|-------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

|          |       |                                                                                   |
|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 20151062 | Last: | Fuss- und Fahrwegrecht<br>zugunsten Grundstück Nr. 20432<br>23.11.2015 Beleg 1062 |
|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20151062.1      Last:              Näherbaurecht für Bauten aller Art  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. 20431, 20432  
                                                 23.11.2015 Beleg 1062

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20151062.2      Recht:              Näherbaurecht für Bauten aller Art  
                                                 zulasten Grundstück Nr. 20431, 20432  
                                                 23.11.2015 Beleg 1062

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell und materiell auszu dehnen.

20160255          Last:              Selbständiges und dauerndes Baurecht, Frist bis:  
                                                 23.02.2056  
                                                 verselbständigt als Grundstück Nr. D21430  
                                                 29.03.2016 Beleg 255

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20160255.1      Last:              Grenzbaurecht für Gebäude und Überbaurecht für  
                                                 Vordach mit Nebenleistungspflicht  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. D21430  
                                                 29.03.2016 Beleg 255

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20160255.2      Last:              Fuss- und Fahrwegrecht  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. D21430  
                                                 29.03.2016 Beleg 255

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20160255.3      Last:              Benützungsrecht an Abstellflächen im Freien für  
                                                 Motorfahrzeuge, Fahrräder und Einkaufswagen  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. D21430  
                                                 29.03.2016 Beleg 255

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20160255.4      Last:              Mitbenützungsrecht (beschränkt ausübbar) an ei-  
                                                 ner Bodenfläche  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. D21430  
                                                 29.03.2016 Beleg 255

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Fläche formell auszu dehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20434** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19660201.1      Last:            Durchleitungsrecht für Kabel  
                                         zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
                                         28.12.1966 Beleg 201/C  
                                         07.01.1998 Beleg 6/C  
                                         19.12.2003 Beleg 273/C  
                                         04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell möglicherweise sowohl die Restfläche von Grundstück Nr. 20434, als auch die abzutrennenden Flächen. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20434 zu belassen und auf die Grundstücke Nrn. 20117 und 20435 zu übertragen.

19780134.1      Last:            Fuss- und Fahrwegrecht  
                                         zugunsten Grundstück Nr. 20117  
                                         27.10.1978 Beleg 134/C

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20117 erfolgt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20435** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

1930F209.49      Last:            Durchleitungsrecht für Kabel  
                                         zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
                                         06.10.1930 Beleg F/209/C  
                                         07.01.1998 Beleg 6/C  
                                         19.12.2003 Beleg 273/C  
                                         04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell sowohl Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20435, wie auch möglicherweise Teile der abzutrennenden Flächen, welche mit den Grundstücken Nrn. 20438 und 21208 vereinigt werden. Auf Grundstück Nr. 21208 besteht bereits eine entsprechende Last (mit der ID-Nr. 1930F209.26). Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20435 zu belassen und auf die Grundstücke Nrn. 20438 und 21208 zu übertragen bzw. die Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 21208 formell auf die neue Situation anzupassen. Die abzutrennende Fläche, welche mit dem Grundstück Nr. 20433 vereinigt wird, ist von dieser Dienstbarkeit materiell nicht betroffen. Somit ist diese Dienstbarkeit nicht auf das Grundstück Nr. 20433 zu übertragen. Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20150532          Last:            Fuss- und Fahrwegrecht (öffentlich)  
                                         zugunsten Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl. Körperschaft mit Sitz in Churwalden GR, UID CHE-115.065.322, Churwalden  
                                         19.06.2015 Beleg 532

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuzuteilung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20435 zu löschen.



Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der abzutrennenden Fläche teilzulöschen. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20437 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 20438 zu übertragen.

19820100.1      Last:              Näherbaurecht  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. 20119  
                                                 10.08.1982 Beleg 100/C

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20437. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20437 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 20438 zu übertragen.

19880170          Last:              Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelanlage mit  
                                                 und ohne Schutzkanal mit Schächten  
                                                 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesell-  
                                                 schaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423,  
                                                 Bern  
                                                 09.09.1988 Beleg 170/C  
                                                 07.01.1998 Beleg 6/C  
                                                 19.12.2003 Beleg 273/C  
                                                 04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell sowohl Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20437 sowie möglicherweise Teile der abzutrennenden Fläche. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20437 zu belassen und auf das Grundstück Nr. 20438 zu übertragen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20438** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19790017          Last:              Recht auf Erstellung und Beibehaltung eines Steges  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. 20443  
                                                 12.02.1979 Beleg 17/C

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20438. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20438 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 21208 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

19790118.1      Last:              Überbaurecht für eine Brücke  
                                                 zugunsten Grundstück Nr. 20445  
                                                 20.07.1979 Beleg 118/C

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20438. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20438 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 21208 zu übertragen.

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20160565      Last:      Durchleitungsrecht (übertragbar) für Wasserversorgungsleitung und Datenübertragungsanlage (Rohrleitungsanlagen) mit Regelung betreffend Verlegung  
zugunsten IBC Energie Wasser Chur (IBC), Öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Chur GR, UID CHE-108.953.938, Chur  
08.07.2016 Beleg 565

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur Teile der Restfläche von Grundstück Nr. 20438. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20438 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 21208 zu übertragen.  
Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20966** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19690119      Last:      Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 20967, 21065, 21102  
19.09.1969 Beleg 119/C  
05.10.1972 Beleg 413/C  
03.11.1977 Beleg 204/C  
15.03.1982 Beleg 36/C

Die Last zugunsten des Grundstückes Nr. 21065 wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist die Last zugunsten des Grundstückes Nr. 21065 zu löschen.  
Die Last zugunsten der Grundstücke Nrn. 20967 und 21102 bleibt unverändert bestehen.

19720412      Last:      Näherbaurecht  
zugunsten Grundstück Nr. 20117  
05.10.1972 Beleg 412/C

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20117 erfolgt.

19720414      Recht:      Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 20115  
05.10.1972 Beleg 414/C

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit zu löschen.

19720414.1      Recht:      Verlagerung der baulichen Ausnützung  
zulasten Grundstück Nr. 20115, 21127  
05.10.1972 Beleg 414/C  
11.04.2005 Beleg 418

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der neuen Quartierplanvorschriften hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit zu löschen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20967** bestehenden Dienstbarkeiten hinsichtlich der Grenzbereinigung der Grundstücke Nrn. 20967 und 21065 erfolgt wie folgt:

1930F209.56      Last:            Durchleitungsrecht für Kabel  
                                         zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesell-  
                                         schaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423,  
                                         Bern  
                                         06.10.1930 Beleg F/209/C  
                                         07.01.1998 Beleg 6/C  
                                         19.12.2003 Beleg 273/C  
                                         04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 20967, wie auch auf dem Grundstück Nr. 21065. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen.

19620299            Last:            Durchleitungsrecht für Werkleitungen  
                                         zugunsten Grundstück Nr. 20127, 20128, 21045,  
                                         21046, 21047, 21048, 21222  
                                         29.12.1962 Beleg 299/C  
                                         25.12.1964 Beleg 216/C  
                                         25.12.1964 Beleg 217/C  
                                         01.07.1974 Beleg 60/C  
                                         10.02.1976 Beleg 32/C  
                                         02.07.1976 Beleg 150/C  
                                         24.02.1977 Beleg 38/C  
                                         25.09.1980 Beleg 148/C  
                                         21.03.1997 Beleg 53/C  
                                         10.07.1997 Beleg 118/C  
                                         11.04.2005 Beleg 418  
                                         24.08.2006 Beleg 1006

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 20967, wie auch auf dem Grundstück Nr. 21065. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen.

19690119            Recht:           Zugangs- und Zufahrtsrecht  
                                         zulasten Grundstück Nr. 20115, 20117, 20966,  
                                         21127, 21369  
                                         19.09.1969 Beleg 119/C  
                                         05.10.1972 Beleg 413/C  
                                         07.12.1987 Beleg 206/C  
                                         11.04.2005 Beleg 418

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 20967, wie auch auf dem Grundstück Nr. 21065. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen.

19720414            Recht:           Fuss- und Fahrwegrecht  
                                         zulasten Grundstück Nr. 20115  
                                         05.10.1972 Beleg 414/C

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 20967, wie auch auf dem Grundstück Nr. 21065. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen.

19820036            Recht:           Fuss- und Fahrwegrecht  
                                         zulasten Grundstück Nr. 21102  
                                         15.03.1982 Beleg 36/C

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 20967, wie auch auf dem Grundstück Nr. 21065. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen.

19840080      Last:            Selbständiges und dauerndes Baurecht, Frist bis:  
22.05.2044  
verselbständigt als Grundstück Nr. D21158  
23.05.1984 Beleg 80/C

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell die gesamte Bodenfläche des Grundstücks Nr. 20967. Im Zuge der Grenzbereinigung ist die Baurechtsfläche formell und materiell auf die neue Grundstücksgrenze anzupassen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21208** bestehenden Dienstbarkeit erfolgt wie folgt:

1930F209.26      Last:            Durchleitungsrecht für Kabel  
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
06.10.1930 Beleg F/209/C  
07.01.1998 Beleg 6/C  
19.12.2003 Beleg 273/C  
04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 21208, wie auch auf dem Grundstück Nr. 20435 (mit der ID-Nr. 1930F209.49). Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20435 erfolgt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21065** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

1930F209.18      Last:            Durchleitungsrecht für Kabel  
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423, Bern  
06.10.1930 Beleg F/209/C  
07.01.1998 Beleg 6/C  
19.12.2003 Beleg 273/C  
04.02.2008 Beleg 148

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20967 erfolgt.

19620299      Last:      Durchleitungsrecht für Werkleitungen  
zugunsten Grundstück Nr. 20127, 20128, 21045,  
21046, 21047, 21048, 21222  
29.12.1962 Beleg 299/C  
25.12.1964 Beleg 216/C  
25.12.1964 Beleg 217/C  
01.07.1974 Beleg 60/C  
10.02.1976 Beleg 32/C  
02.07.1976 Beleg 150/C  
24.02.1977 Beleg 38/C  
25.09.1980 Beleg 148/C  
21.03.1997 Beleg 53/C  
10.07.1997 Beleg 118/C  
11.04.2005 Beleg 418  
24.08.2006 Beleg 1006

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20967 erfolgt.

19690119      Recht:      Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 20115, 20117, 20966,  
21127, 21369  
19.09.1969 Beleg 119/C  
03.11.1977 Beleg 204/C  
07.12.1987 Beleg 206/C  
11.04.2005 Beleg 418

~~Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.~~

~~Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 21065, wie auch auf dem Grundstück Nr. 20967. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen.~~

~~Im Weiteren wird diese Dienstbarkeit aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinsichtlich des Rechtes zulasten der Grundstücke Nrn. 20115, 20117, 20966 und 21127 hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit hinsichtlich dieser Grundstücke zu löschen. Das Recht zulasten des Grundstückes Nr. 21369 wird, auf ausdrücklichen Wunsch der berechtigten Eigentümer, beibehalten.~~

19720414      Recht:      Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 20115  
05.10.1972 Beleg 414/C  
16.07.1984 Beleg 111/C

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

19750181      Recht:      Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 21232, 21233  
21.11.1975 Beleg 181/C  
03.12.1975 Beleg 190/C  
03.11.1977 Beleg 204/C  
16.07.1984 Beleg 111/C  
16.05.1997 Beleg 90/C

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

|          |        |                                                                                                                                                                |
|----------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19750183 | Recht: | Fuss- und Fahrwegrecht<br>zulasten Grundstück Nr. 21233<br>21.11.1975 Beleg 183/C<br>03.11.1977 Beleg 204/C<br>16.07.1984 Beleg 111/C<br>16.05.1997 Beleg 90/C |
|----------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

|          |        |                                                                                                                                             |
|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19770204 | Recht: | Fuss- und Fahrwegrecht<br>zulasten Grundstück Nr. 21069, 21233<br>03.11.1977 Beleg 204/C<br>16.07.1984 Beleg 111/C<br>16.05.1997 Beleg 90/C |
|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.

|          |        |                                                                                                            |
|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19820036 | Recht: | Fuss- und Fahrwegrecht<br>zulasten Grundstück Nr. 21102<br>15.03.1982 Beleg 36/C<br>16.07.1984 Beleg 111/C |
|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

~~Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstücken zu löschen.~~

Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 21065, wie auch auf dem Grundstück Nr. 20967. Somit ist diese Dienstbarkeit formell auf die neue Situation anzupassen. Diese Dienstbarkeit wird, auf ausdrücklichen Wunsch der berechtigten Eigentümer, beibehalten.

|          |       |                                                                                                                                      |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19850017 | Last: | Selbständiges und dauerndes Baurecht, Frist bis:<br>23.05.2044<br>verselbständigt als Grundstück Nr. D21159<br>01.02.1985 Beleg 17/C |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 21065. Im Zuge der Grenzbereinigung ist die Baurechtsfläche formell und materiell auf die neue Grundstücksgrenze anzupassen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21127** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

1930F209.23      Last:            Durchleitungsrecht für Kabel  
                                         zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, Aktiengesell-  
                                         schaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423,  
                                         Bern  
                                         06.10.1930 Beleg F/209/C  
                                         07.01.1998 Beleg 6/C  
                                         19.12.2003 Beleg 273/C  
                                         11.04.2005 Beleg 418  
                                         04.02.2008 Beleg 148

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19620180            Last:            Zugangsrecht und Zufahrtsrecht  
                                         zugunsten Grundstück Nr. 20113  
                                         02.08.1962 Beleg 180/C  
                                         16.02.1965 Beleg 21/C

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19690118            Last:            Zugangs- und Zufahrtsrecht  
                                         zugunsten Grundstück Nr. 20112, 20113, 20114,  
                                         20919, 20937, 20978, 21031, 21032, 21033,  
                                         21034, 21035, 21043, 21169, 21231, 21264  
                                         19.09.1969 Beleg 118/C  
                                         23.04.1971 Beleg 40/C  
                                         10.09.1971 Beleg 107/C  
                                         27.03.1975 Beleg 43/C  
                                         06.05.1975 Beleg 62/C  
                                         12.08.1976 Beleg 173/C  
                                         09.02.1977 Beleg 26/C  
                                         21.03.1977 Beleg 53/C  
                                         17.11.1977 Beleg 215/C  
                                         17.11.1977 Beleg 217/C  
                                         07.12.1987 Beleg 206/C  
                                         28.12.1993 Beleg 299/C  
                                         11.06.1998 Beleg 107/C

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19690119            Last:            Zugangs- und Zufahrtsrecht  
                                         zugunsten Grundstück Nr. 20967, 21065, 21102,  
                                         21231  
                                         19.09.1969 Beleg 119/C  
                                         07.12.1987 Beleg 206/C

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf den Grundstücken Nrn. 20967 und 21065 erfolgt.

19720414.1        Last:            Verlagerung der baulichen Ausnützung  
                                         zugunsten Grundstück Nr. 20966  
                                         05.10.1972 Beleg 414/C  
                                         11.04.2005 Beleg 418

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20966 erfolgt.

## Art. 13

Anmerkungen, Vormerkungen

### Anmerkungen:

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20117** bestehenden Anmerkungen erfolgt wie folgt:

- 4641 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Ausnützungsrevers für 151.4 m2 Bruttogeschossfläche zugunsten Grundstück Nr. 20437  
09.07.2012 Beleg 717

Diese Anmerkung betrifft materiell sowohl die Restfläche des Grundstückes Nr. 20117 als auch die abzutrennende Bodenfläche. Bezüglich der abzutrennenden Bodenfläche wird diese Anmerkung hiermit teilgelöscht.  
Hinsichtlich der hinzukommenden Flächen ist diese Anmerkung formell und materiell auszudehnen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20433** bestehenden Anmerkung erfolgt wie folgt:

- 2186 Bewilligung der Regierung auf Zusehen hin betreffend Zufahrt, Postautohaltebucht, Gehweg- und Parkplatzanlagen sowie Anpassung an die bestehende Kantonsstrasse  
20.09.1984 Beleg 152/C

Diese Anmerkung ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20437** bestehenden Anmerkungen erfolgt wie folgt:

- 1952 Baurevers gemäss Baubewilligung vom 24.03.1981  
30.01.1987 Beleg 15/C

Diese Anmerkung betrifft nur die Restfläche von Grundstück Nr. 20437. Somit ist diese Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 20437 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 20438 zu übertragen.

- 1953 Zugehör : Dem Betrieb (Schreinerei/Zimmerei) dienende Einrichtungen und Mobilien im Gesamtwert von CHF 130'000.00  
14.09.1994 Beleg 157/C

Diese Anmerkung betrifft nur die Restfläche von Grundstück Nr. 20437. Somit ist diese Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 20437 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 20438 zu übertragen.

- 2289 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für die Erweiterung der Betriebsgebäude zulasten Grundstück Nr. 20438  
04.09.2008 Beleg 1088

Diese Anmerkung bleibt unverändert auf den Grundstücken Nrn. 20437 und 20438 angemerkt. Sie wird jedoch an die neuen Grenzverhältnisse angepasst.

- 4641 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Ausnützungsrevers für 151.4 m2 Bruttogeschossfläche  
zulasten Grundstück Nr. 20117  
09.07.2012 Beleg 717

Diese Anmerkung betrifft materiell sowohl die Restfläche des Grundstückes Nr. 20437 als auch die abzutrennende Bodenfläche. Diese Anmerkung verbleibt jedoch auf dem Grundstück Nr. 20437 und ist nicht auf das Grundstück Nr. 20438 zu übertragen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20438** bestehenden Anmerkung erfolgt wie folgt:

- 2289 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für die Erweiterung der Betriebsgebäude  
zugunsten Grundstück Nr. 20437  
04.09.2008 Beleg 1088

Die Bereinigung dieser Anmerkung ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Anmerkungen auf dem Grundstück Nr. 20437 erfolgt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20966** bestehenden Anmerkungen erfolgt wie folgt:

- 1908 Begründung von StWE vor Erstellung des Gebäudes  
08.11.1972 Beleg 440/C

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

- 1909 StWE-Anteile verpfändet  
29.11.1972 Beleg 478/C

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21208** bestehenden Anmerkungen erfolgt wie folgt:

- 2094 Bewilligung der Regierung auf Zusehen hin betreffend Zufahrt, Postautohaltebuch, Gehweg- und Parkplatzanlage sowie Anpassung an die bestehende Kantonsstrasse  
20.09.1984 Beleg 152/C

Hinsichtlich der hinzukommenden Bodenfläche ist diese Anmerkung formell auszuweiten. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21065** bestehenden Anmerkung erfolgt wie folgt:

- 2052 StWE-Anteile verpfändet  
13.07.1993 Beleg 127/C

Diese Anmerkung betrifft materiell die gesamte Bodenfläche des Grundstücks Nr. 21065. Diese Anmerkung verbleibt jedoch lediglich auf der Restfläche und ist nicht auf das Grundstück Nr. 20967 zu übertragen.

Hinsichtlich der hinzukommenden Fläche ist diese Anmerkung formell und materiell auszudehnen.

### Vormerkungen:

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20117** bestehenden Vormerkungen erfolgt wie folgt:

2643      Mietvertrag, Frist bis: 31.12.2022  
             zugunsten Swisscom Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-102.689.884, Bern  
             20.10.2015 Beleg 933

Diese Vormerkung betrifft materiell nur die Restfläche von Grundstück Nr. 20117. Somit ist diese Vormerkung auf dem Grundstück Nr. 20117 zu belassen und nicht auf das Grundstück Nr. 20435 zu übertragen.  
Hinsichtlich der hinzukommenden Flächen ist diese Vormerkung formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20433** bestehenden Vormerkungen erfolgt wie folgt:

2682      Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten  
             29.03.2016 Beleg 255

Diese Vormerkung ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

2683      Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrages  
             29.03.2016 Beleg 255

Diese Vormerkung ist bezüglich der hinzukommenden Flächen formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20967** bestehenden Vormerkungen erfolgt wie folgt:

1367      Vereinbarung betreffend Heimfall  
             23.05.1984 Beleg 80/C

Im Zuge der Grenzbereinigung ist die Baurechtsfläche formell und materiell auf die neue Grundstücksgrenze angepasst worden. Diese Vormerkung bleibt somit unverändert auf dem Grundstück Nr. 20967 bestehen.

1368      Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte des Baurechtsberechtigten und des Baurechtsbelasteten  
             23.05.1984 Beleg 80/C

Im Zuge der Grenzbereinigung ist die Baurechtsfläche formell und materiell auf die neue Grundstücksgrenze angepasst worden. Diese Vormerkung bleibt somit unverändert auf dem Grundstück Nr. 20967 bestehen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21065** bestehenden Vormerkungen erfolgt wie folgt:

- 1086      Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte des Baurechtsberechtigten und des Baurechtsbelasteten  
01.02.1985 Beleg 17/C

Im Zuge der Grenzbereinigung ist die Baurechtsfläche formell und materiell auf die neue Grundstücksgrenze angepasst worden. Diese Vormerkung bleibt somit unverändert auf dem Grundstück Nr. 21065 bestehen.

- 1087      Vereinbarung betreffend Heimfall  
01.02.1985 Beleg 17/C

Im Zuge der Grenzbereinigung ist die Baurechtsfläche formell und materiell auf die neue Grundstücksgrenze angepasst worden. Diese Vormerkung bleibt somit unverändert auf dem Grundstück Nr. 21065 bestehen.

#### Art. 14

Grundpfandrechte

- 1      Allfällige Grundpfandrechte sowie allfällig vorgemerkte Nachrückungsrechte auf den von der Baulandumlegung oder der Grenzbereinigung betroffenen Grundstücke sind durch das Grundbuchamt nach Massgabe von Art. 802 ZGB auf die den Grundeigentümern neu zugeteilten oder neu abgegrenzten Grundstücke zu übertragen. Das Grundbuchamt hat dies den einzelnen Gläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen.

#### Art. 15

Eigentumserwerb

- 1      Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit Eintritt der Rechtskraft der Quartierplanung Portal.

### 3 Nutzung und Gestaltung

#### Art. 16

Grundsatz

- 1      Für die Gestaltung von Neubauten, Erweiterungen und Ersatzbauten gelten neben den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes und des übergeordneten Rechts die ergänzenden Festlegungen und Vorschriften des vorliegenden Quartierplans.
- 2      Im Quartierplangebiet ist eine harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung anzustreben.

#### Art. 17

Nutzungsart

- 1      Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans, soweit die Quartierplanvorschriften nicht Abweichungen vorsehen oder zulassen.

- ~~2 Neu- oder Ersatzbauten sind ausschliesslich als Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser zu erstellen. Neue Einfamilienhäuser sowie neue Produktionsbetriebe sind nicht zulässig.~~

#### Art. 18

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

- 1 Für die Fassaden- und Gesamthöhen gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Gestützt auf Art. 14 Abs. 4 Ziff. 4 Baugesetz Churwalden kann die Baubehörde auf maximal 60% der realisierten, anrechenbaren Gebäudefläche ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine Überschreitung der Gesamt- und Fassadenhöhe um maximal 2.50 m bewilligen, sofern mit dem Bauprojekt ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität sowie nachhaltiger Bauweise erreicht wird. Bei der Anordnung der höheren Gebäudeteile sind die Anliegen einer guten Wohnqualität der angrenzenden Bauten angemessen zu berücksichtigen.

#### Art. 19

Nutzungsmass

- 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt im Sinne eines Richtmasses eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.3. ~~Die Zuweisung des Richtmasses je Grundstück erfolgt auf Basis des alten Bestandes.~~
- 2 Bei der Erstellung von publikumsorientierten gewerblichen Erdgeschossnutzungen wie Restauration, Läden u.ä. kann die Baubehörde eine Erhöhung des gemäss Anhang 2 zugewiesenen aGF-Richtmasses um maximal 10% zulassen. Die entsprechenden Räume oder Raumteile werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem dauernden Zweckänderungsverbot belegt.
- 3 Die bauliche Nutzung des ~~aufzuhebenden~~ Grundstücks Nr. 20436 und Nr. 20438 (teilweise) wird auf Grundstück Nr. 20435 übertragen und gemäss Neuzuteilungstabelle mit Fr. 200.- pro m<sup>2</sup>, bezogen auf die Landfläche mit einer AZ von 1.3, ~~anrechenbarer Geschossfläche (aGF)~~ entschädigt. Für das Grundstück Nr. 20435 bezieht sich das Richtmass auf den neuen Bestand, d.h. unter Berücksichtigung der Nutzungsübertragung.
- 4 Die Einhaltung des Richtmasses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gesuchsteller nachzuweisen.

#### Art. 20

Überbaubare Flächen

- 1 Neue Gebäude sowie Erweiterungen bestehender Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Baufelder zu erstellen. Innerhalb der Baufelder können die Gebäudelängen sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

- 2 Ausserhalb der Baufelder dürfen nur technisch notwendige Hochbauten wie Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen sowie eingeschossige Kleinbauten und dergleichen erstellt werden. **Vorbehalten bleiben die zulässigen Bauten innerhalb des Gestaltungsbereiches B gemäss Art. 22 Abs. 3.**
- 3 Für vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 4 Unterirdische Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder zulässig. Sie dürfen bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden. Gegenüber öffentlichen Leitungen ist jedoch grundsätzlich ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.
- 5 Sofern und soweit Überbauungen Durchleitungsrechte Dritter tangieren, ist dies unter den Beteiligten nach Massgabe der bestehenden Dienstbarkeiten zu regeln.

#### Art. 21

Dachgestaltung

- 1 Innerhalb der Baufelder können bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung Abweichungen von der Dachgestaltung bewilligt werden.

#### Art. 22

Gestaltungsbereiche

- 1 Die Gestaltungsbereiche dienen der Erstellung von Besucherparkplätzen sowie der Gestaltung des Strassenraumes und der Gebäudevorbereiche. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie offene oder gedeckte Rampen für Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der Gestaltungsbereiche zulässig.
- 2 Im Gestaltungsbereich A sind Hochbauten nicht zulässig.
- 3 Im Gestaltungsbereich B können offene Unterstände **und ~~dgl.~~ eingebaute Materiallager** mit einer maximalen Gesamthöhe von **7 m** bewilligt werden. **~~Bauten mit anrechenbaren Geschossflächen sind nicht zulässig.~~** Gegenüber Grenzen sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Offene Unterstände bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3.0 m dürfen auf die gemeinsame Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 20117 und 20435 gestellt werden.

#### Art. 23

Umgebungsbereich

- 1 Der Umgebungsbereich ist möglichst natürlich zu gestalten. Künstliche Terrainaufschüttungen für Gartensitzplätze und dergleichen sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

- 2 Hochbauten sind mit Ausnahme von Bauten und Anlagen gemäss Art. 20 Abs. 2 nicht zulässig. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie offene oder gedeckte Rampen für Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb des Umgebungsbereiches zulässig.

#### Art. 24

Baugestaltungslinie

- 1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage der jeweiligen Fassadenfluchten von Hochbauten.
- 2 In sämtlichen Baufeldern für Hochbauten muss mindestens 75% der jeweiligen Fassadenlänge auf der festgelegten Baugestaltungslinie liegen.

#### Art. 25

Abzubrechende Bauten und Anlagen

- 1 Die im Gestaltungsplan auf Parzelle Nr. 20435 als abzubrechende Bauten und Anlagen bezeichneten Gebäude sind nach Inkrafttreten des Quartierplans und dem Vorliegen einer Baubewilligung im Zuge des Ausbaus des Bärgliweg durch den Eigentümer abzubrechen.
- 2 Die im Gestaltungsplan auf **der aufzuhebenden** Parzelle Nr. 20436 als abzubrechende Bauten und Anlagen bezeichneten Gebäude sind nach Inkrafttreten des Quartierplans im Zuge des Ausbaus des Bärgliweg durch die Gemeinde abzubrechen.

#### Art. 26

Haushälterische Bodennutzung

- 1 Bei Neu- und Ersatzbauten ist pro Grundstück eine minimale Ausnützungsziffer von 0.9 zu realisieren. Eine Unterschreitung der minimalen Ausnützung wird nur gestattet, wenn der Baugesuchsteller den Nachweis erbringt, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 2 Die Realisierbarkeit des minimal geforderten Nutzungsmasses ist im Rahmen des Baugesuches parzellenbezogen nachzuweisen.

#### Art. 27

Gestaltungsberatung

- 1 Bezugnehmend auf Art. 24 Abs. 4 des Baugesetzes der Gemeinde Churwalden zieht die Gemeinde für Bauvorhaben im Quartierplangebiet in der Regel die Bauberatung bei.

#### Art. 28

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.

- 2 Innerhalb der Baufelder können die Gebäudeabstände unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

#### Art. 29

Architektur, Materialisierung

- 1 Für die architektonische Gestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung sind die Bestimmungen zur Kernzone gemäss Baugesetz massgebend.

### 4 Erschliessung Verkehr

#### Art. 30

Verkehrsanlagen

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 20435 und 20966 erfolgt über die öffentliche Sammelstrasse «Girabodawäg».
- 3 Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 20117, 20118, ~~20436~~, 20437 und 21065 erfolgt über die öffentliche Sammelstrasse «Bärgliwäg» und die im Erschliessungsplan bezeichneten ~~privaten~~ Erschliessungsstrassen. ~~Solange eine Zufahrt zum Grundstück Nr. 21065 ab «Girabodawäg» erfolgt, wird von der Realisierung der privaten Erschliessungsstrasse «Bruggwäg» abgesehen. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen im Rahmen einer 2. Quartierplan-Etappe.~~
- 4 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Sammelstrassen und Erschliessungsstrassen sowie des Fussweges sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.
- 5 Die Projektierung und die Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung ~~dieser der öffentlichen~~ Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

#### Art. 31

Anschluss Bärgliwäg

- 1 Die Projektierung und Erstellung des neuen Anschlusses des Bärgliweg an die Kantonsstrasse ist Sache der Gemeinde. Die Gemeinde sorgt für den Unterhalt inkl. Winterdienst auf der Sammelstrasse. Der Zeitpunkt der Ausführung wird von der Baubehörde bestimmt.

#### Art. 32

Öffentlicher Fussweg

- 1 Der Fussweg auf der aufzuhebenden Teilparzelle Nr. 20434 wird durch den Neubau eines Trottoirs ersetzt. Die Projektierung und die Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der neuen Fusswegverbindung ist Sache der Gemeinde.

### Art. 33

#### Private Erschliessungsanlagen

- 1 Als private Anlagen gelten ~~die im Erschliessungsplan bezeichneten private Erschliessungsstrassen alle übrigen im Erschliessungsplan festgelegten Anlagen~~ sowie weitere von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte Erschliessungsanlagen. Private Anlagen sind Bestandteil der Grundstücke, auf denen sie sich befinden.
- 2 ~~Die im Erschliessungsplan mit "Fuss- und Fahrwegrecht" bezeichnete private Erschliessungsstrasse ist unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Quartierplans zu erstellen.~~
- 3 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Winterdienst sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen. ~~Jeder Dienstbarkeitsberechtigte am Fuss- und Fahrwegrecht «Bruggwäg» hat jederzeit das Recht, die Realisierung der privaten Erschliessungsstrasse «Bruggwäg» zu verlangen. sofern eine andere mindestens gleichwertige Erschliessung zu den dienstbarkeitsberechtigten Grundstücken nicht mehr zumutbar oder möglich ist.~~
- 4 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

### Art. 34

#### Parkplätze

- 1 Für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes.
- 2 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mindestens 75% der realisierten Pflichtparkplätze unterirdisch oder im Gebäudevolumen integriert zu erstellen. Besucherparkplätze dürfen oberirdisch erstellt werden.

## 5 Erschliessung Versorgung/Entsorgung

### Art. 35

#### Versorgungsanlagen

- 1 Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich die Verlegung bestehender Leitungen sind von den zuständigen Werken bzw. Unternehmen nach den Weisungen der Gemeinde auszuführen.

Die Werke bzw. Unternehmen sorgen insbesondere auch für den laufenden Unterhalt und die Erneuerung der von ihnen erstellten Anlagen.

#### Art. 36

Anschluss an das Versorgungsnetz

- 1 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen. Die Anschlussstellen werden im Bewilligungsverfahren bestimmt.

#### Art. 37

Meteorwasser

- 1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Sickerwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Gemeinde der Versickerung zuzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.
- 2 Der geeignete Standort und die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind mittels hydrologischen Gutachten durch die jeweilige Bauherrschaft nachzuweisen.

#### Art. 38

Eigentum an Versorgungsanlagen

- 1 Alle im Erschliessungsplan als öffentlich bezeichneten Wasser- und Abwasserleitungen mit den zugehörigen Anlagen ~~sowie die Warmwasserleitungen~~ stehen im Eigentum der Gemeinde oder gehen mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.
- 2 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- 3 Die im Erschliessungsplan ~~nicht als öffentlich als privat~~ bezeichneten Anlagen und Werkleitungen gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.

#### Art. 39

Durchleitungsrechte

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen im Rahmen von Dienstbarkeiten gemäss Art. 12 QPV. Allfällig erforderliche Änderungen an den bestehenden Leitungen oder Leitungsverlegungen sind unter den Beteiligten zu regeln.
- 3 Die Linienführung der bestehenden Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.

#### Art. 40

Abfallentsorgung

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

### 6 Finanzierung

#### Art. 41

Öffentliche Sammelstrasse

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der von der Gemeinde zu erstellenden neuen öffentlichen Sammelstrasse sowie des Fussweges (Trottoir) gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

#### Art. 42

Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung sowie für den Unterhalt und spätere Erneuerungen der ~~von der Gemeinde zu erstellenden neuen~~ öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der Gemeinde.

#### Art. 43

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen inklusive der für die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechtes gemäss Neuzuteilungsplan erforderlichen Erschliessungsanlagen, Hauszufahrten und Hauszugänge, Garagen, Abstellplätze, Hausanschlüsse und dergleichen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Die Kostenanteile für die Erstellung bzw. Verlängerung der für die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechtes erforderlichen Erschliessungsanlagen richtet sich nach dem Verteilschlüssel gemäss Anhang 3.
- 3 Dienen **weitere** private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Gemeinde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

#### Art. 44

Kostenschätzung

- 1 Die Kostenschätzung im Anhang 4 orientiert die Quartierplanbeteiligten über die mutmasslichen Kosten der Erschliessungsstrasse. Der provisorische Kostenverteiler im Anhang 5 orientiert über die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden voraussichtlichen Kostenanteile in Schweizerfranken. Diese Angaben beruhen auf den Kostenschätzungen und sind nicht verbindlich.
- 2 Die mutmasslichen Planungskosten und Planungskostenanteile sind ebenfalls aus den Anhängen 4 und 5 ersichtlich.

- 3 Massgeblich für die Verteilung der Kosten auf die Quartierplanbeteiligten sind die ausgewiesenen Planungskosten und die tatsächlichen Aufwendungen der Gemeinde gemäss Bauabrechnung für die ausgeführten Anlagen.

#### Art. 45

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Warmwasser- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchsstellenden 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.

## 7 Schlussbestimmungen

#### Art. 46

Planungskosten

- 1 Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch gehen gemäss Verteilschlüssel (Anhang 3) anteilmässig zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Kostenanteile werden den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vom Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

#### Art. 47

Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Churwalden auf den Parzellen Nr. 20115, 20117, 20118, 20433 (teilweise), 20434 (teilweise) 20435, ~~20436~~, 20437, 20438 (teilweise), 20966, 20967, 21065, 21102, 21127, 21208 (teilweise) und 21369 sowie die Baurechtsgrundstücke 21158 und 21159 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Churwalden ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

- 3 Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung / Eintragung beim Grundbuchamt der Gemeinde Churwalden. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an. Die Gemeindepräsidentin und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

#### Art. 48

Differenzbereinigung

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Gemeinde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Gemeinde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

#### Art. 49

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

---

Der Gemeindevorstand Churwalden hat den vorliegenden Quartierplan Portal nach der öffentlichen Auflage vom .....2018 bis ..... 2018 mit Beschluss vom ..... 2018 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

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

Gemeindevorstand Churwalden

.....

Die Gemeindepräsidentin

.....

Der Gemeindeschreiber

