EINGEGANGEN 26. Feb. 2018
Pe — Ae

Maienfeld, Februar 2018

Quartierplan Lindenhof
Vereinbarung und Begründung für die Erteilung eines gegenseitiges Näherbaurechts zwischen der Parzelle Nr. 328 (Lindenhof Maienfeld AG) und der Parzelle Nr. 2033 (½ Herrn [redacted]. und ½ Herrn [redacted].)

Die Quartierplanparzelle Nr. 328 befindet sich im Alleineigentum der Lindenhof Maienfeld AG und gemäss Zonenplan der Stadt Maienfeld in der Wohnzone W4.

Die an das Quartierplangebiet angrenzende Parzelle Nr. 2033 befindet sich je zur Hälfte (50%) im Miteigentum von [redacted] und [redacted] und gemäss Zonenplan der Stadt Maienfeld in der gemischten Zone.

Aktuell wird die Quartierplanung Lindenhof (Parz. Nr. 328) durchgeführt, welchem ein Richtprojekt zugrunde liegt. In der Wohnzone W4 haben Hochbauten gemäss Regelbauweise einen kleinen Grenzabstand von mindestens 8.00 m und einen grossen Grenzabstand an der Hauptfassade von mindestens 10.0 m einzuhalten. In der gemischten Zone sind 5.00 m für den kleinen Grenzabstand und 7.00 m für den grossen Grenzabstand an der Hauptfassade einzuhalten. Gemäss Regelbauweise haben Bauten zwischen der Parzelle Nr. 328 und Nr. 2033 einen Gebäudeabstand von mindestens 13.00 m (8.00 m + 5.00 m) einzuhalten. Im Bereich der Parzelle Nr. 2033 sieht das Richtprojekt „Lindenhof" Unterschreitungen der Hochbauten bis 2.50 m an die Parzellengrenze vor. Der Bereich Balkone gemäss Quartiergestaltungsplan führt bis an die Parzellengrenze.

Gemäss Art. 77 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) kann die kommunale Baubehörde Unterschreitungen der im Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

Argumentationen für die Erteilung eines gegenseitigen Näherbaurechts:

- Ein gegenseitiges Näherbaurecht zwischen den Parzellen Nr. 328 und Nr. 2033 ermöglicht eine ortsbauliche optimale Setzung der Neubauvolumen.
- Der gemäss Regelbauweise einzuhaltende Gebäudeabstand zum bestehenden Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 2033 kann eingehalten werden.
- Im Quartierplan wird die Möglichkeit geschaffen, die Parzelle Nr. 2033 unterirdisch über die geplante Tiefgarage des Quartierplans Lindenhof zu erschliessen.

Mit vorliegender Vereinbarung wird zwischen den jeweiligen Grundeigentümern der Parzellen Nr. 328 und Nr. 2033 das gegenseitige Recht eingeräumt, punktuelle Unterschreitungen des regulären Grenzabstands gemäss Baugesetz Maienfeld von Hauptbauten, bis zu maximal 2.00 m an die Parzellengrenze gemäss Plan (Giubbini Architekten AG vom 14.02.2018) einzugestehen. Bilden Gebäudevorsprünge gemäss Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), nach aussen eine Wand, zählen diese zur Umfassungswand und haben den entsprechenden Mindestabstand gemäss KRG zu berücksichtigen.

Die zu unterzeichnenden Parteien gehen davon aus, dass die Unterschreitungen (Näherbaurecht) nach Erlass des Quartierplans Lindenhof im Grundbuch angemerkt werden. Vorbehalten bleiben allfällige entgegenstehende öffentliche Interessen gemäss Art. 77 KRG.

Datum: Maienfeld 23.2.2018

Lindenhof Maienfeld AG
mit Sitz in Maienfeld
Lindenhof
7304 Maienfeld

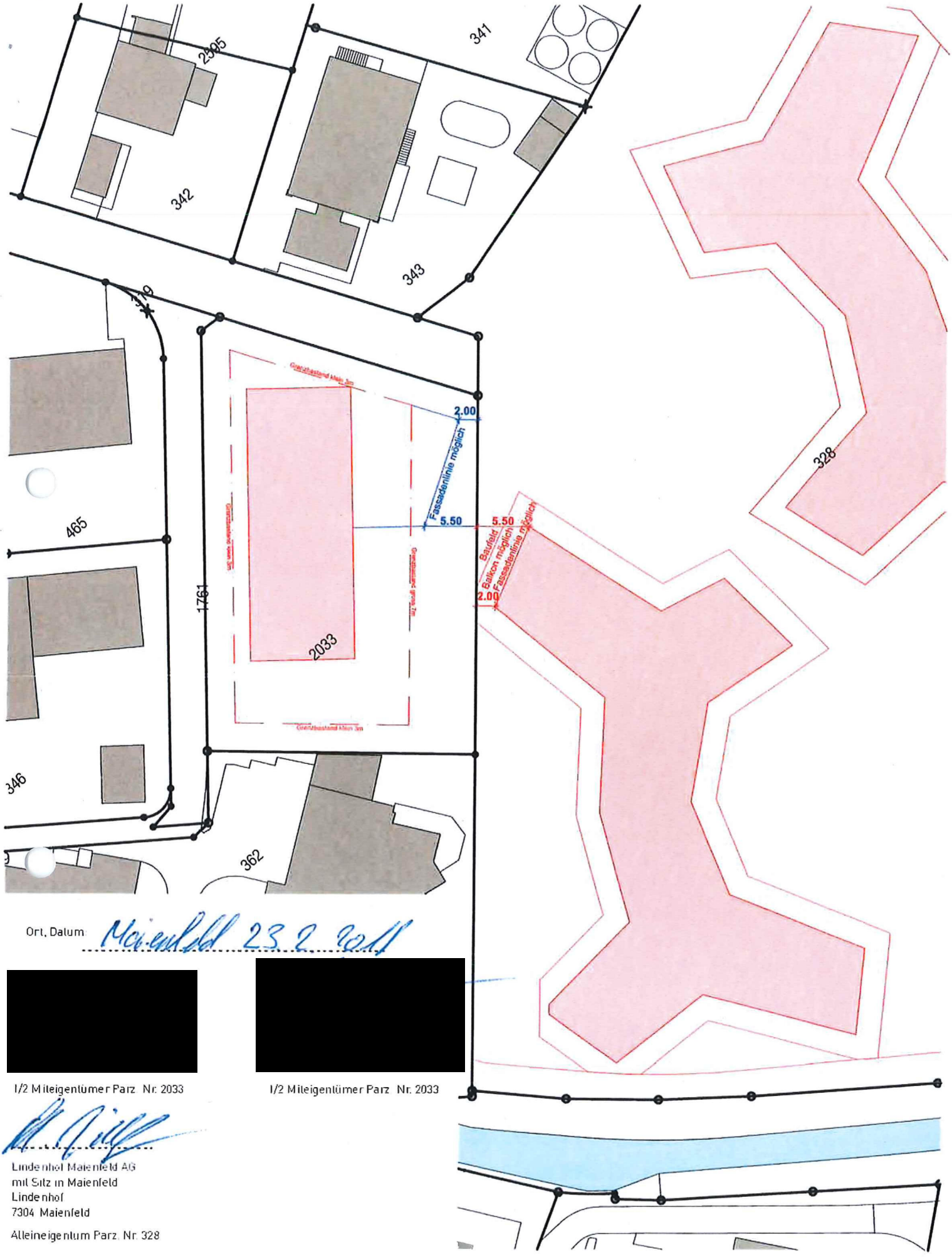
[redacted]

[redacted]

Beilage:

- Situationsplan 1: 500

Diese Vereinbarung wird 3-fach ausgestellt



Ort, Datum: Maienfeld 23.2.2011

[redacted]

1/2 Miteigentümer Parz. Nr. 2033

[redacted]

1/2 Miteigentümer Parz. Nr. 2033

Lindenhof Maienfeld AG
mit Sitz in Maienfeld
Lindenhof
7304 Maienfeld

Alleineigentum Parz. Nr. 328

17a200 MAIENFELD I QP LINDENHOF **NÄHERBAURECHT ZUR PARZ 2033** **MST. 1:500**

N