

# Kanton Graubünden Gemeinde Rhäzüns



## Quartierplan Saulzas

## Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am: 18. Januar 2016

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



## Impressum

### Projekt

Rhözüns, Quartierplan Saulzas  
Projektnummer: 24082  
Dokument: Quartierplanvorschriften

### Auftraggeber

Gemeinde Rhözüns

### Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung / Erlass  
Bearbeitungsdatum: Juli 2015 bis Januar 2016

### Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ( [REDACTED] )

z:\gemeinde\rhaezuens\qp\_saulzas\_neuaufnahme\_arealentwicklung\_24082\02\_qp\qpv\_20160112.docx



# Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Anwendbares Recht	4
Art. 2	Quartierplangebiet	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Mittel des Quartierplanes	4
Art. 5	Verbindlichkeit	5
II.	Landumlegung	5
Art. 6	Neuzuteilung	5
III.	Gestaltung	6
Art. 7	Baubereich	6
Art. 8	Nutzung	6
Art. 9	Nutzungsmass / Höhenmass	7
Art. 10	Nutzungsübertragungen	7
Art. 11	Gestalterische Anforderungen an Bauten und Anlagen	8
Art. 12	Grünbereich	8
Art. 13	Etappierung	8
Art. 14	Terrainveränderungen	8
Art. 15	Aussenraumgestaltung	8
IV.	Erschliessung	9
Art. 16	Fusswege	9
Art. 17	Parkierung und Zufahrten	9
V.	Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen und Grundpfandrechte	9
Art. 18	Grundbuchamtliche Behandlung	9
VI.	Kosten	21
Art. 19	Verfahrenskosten	21
Art. 20	Erschliessungskosten	22
VII.	Schlussbestimmungen	22
Art. 21	Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	22
Art. 22	Aufhebung, Abänderung	23
Art. 23	Inkrafttreten	23



Gestützt auf Artikel 51 ff. des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Rhazüns die nachfolgenden Vorschriften für den Quartierplan Saulzas.

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Anwendbares Recht

---

- 1 Soweit die folgenden Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie des Baugesetzes der Gemeinde Rhazüns.
- 2 Die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen gelten auch ohne Grundbucheintragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

### Art. 2 Quartierplangebiet

---

- 1 Das Quartierplangebiet Saulzas umfasst die Grundstücke Nr. 103 (Teilgrundstück), 104, 1310, 1311, 1312, 1320, 1324 (Teilgrundstück), 1325 (Teilgrundstück), 1381 (Teilgrundstück) und 1874.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebiets ist aus dem Plan Altbestand 1:500 ersichtlich.

### Art. 3 Zweck

---

- 1 Der Quartierplan Saulzas bezweckt eine geordnete, verdichtete Überbauung mit hoher Gestaltungs- und Wohnqualität.
- 2 Des Weiteren regelt der Quartierplan Saulzas die Erschliessung bezüglich Verkehr, Wasser und Abwasser.

### Art. 4 Mittel des Quartierplanes

---

- 1 Der Quartierplan Saulzas beinhaltet folgende verbindliche Bestandteile:
  - Altbestand 1:500
  - Neuzuteilung 1:500
  - Gestaltungsplan 1:500
  - Erschliessungsplan 1:500



- Quartierplanvorschriften
  - Flächenverzeichnis
- 2 Der Quartierplan Saulzas beinhaltet folgende informative Bestandteile:
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
  - Richtprojekt 1:500
  - Höhenlinienplan 1:500
  - Gutachten Quartierplan-Änderung betreffend Nichtionisierender Strahlung – Messbericht mit Anhang

#### Art. 5 Verbindlichkeit

---

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Gesetzen / Verordnungen der Gemeinde oder des übergeordneten Rechts zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

## II. Landumlegung

#### Art. 6 Neuzuteilung

---

- 1 Die Lage und Abgrenzung der neuen Grundstücke wird im Plan Neuzuteilung 1:500 dargestellt. Die im Flächenverzeichnis aufgeführten Grundstücksgrößen sind provisorisch. Nach Vollendung des Quartierplanverfahrens vermarktet der Geometer die Grenzen und legt die definitive Grösse der Grundstücke fest.
- 2 Die Kosten für die Grenzmutation tragen die Quartierplanbeteiligten entsprechend ihren Anteilen gemäss Kosten-Verteilschlüssel Verfahrenskosten.
- 3 Die neuen Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus der Tabelle Flächenverzeichnis sowie dem Plan Neuzuteilung 1:500. Für die Zuteilung des Eigentums ist abschliessend das beiliegende Flächenverzeichnis Neuzuteilung massgebend. Bezüglich der Flächenmasse gilt vorerst das Flächenverzeichnis; das genaue Flächenmass wird nach Vorliegen der Mutation festgelegt. Für die Lage und Umgrenzung ist vorerst der Plan Neuzuteilung 1:500 und nach Vorlage der Mutation diese verbindlich.



- 4 Das Grundstück Nr. 1310 ist im Grundbuch der Gemeinde Rhäzüns zu schliessen.

### **III. Gestaltung**

#### **Art. 7 Baubereich**

---

- 1 Hochbauten sind nur in den Baubereichen zulässig.
- 2 Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten sowie Kleinbauten zur Gartengestaltung (z.B. Pavillon), welche eine überbaute Fläche von 16m<sup>2</sup> nicht überschreiten, zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann Ausnahmen gewähren, wenn sie für Erschliessungszwecke erforderlich sind.

#### **Art. 8 Nutzung**

---

- 1 Die Wohnnutzung hat gegenüber anderen Nutzungsarten Vorrang. Nicht störende Betriebe wie Ateliers und Büros sind zulässig.
- 2 Sind Betriebe gemäss Abs. 1 vorgesehen, so sind diese entlang der Strassen, vorzugsweise im Erdgeschoss, unterzubringen.



## Art. 9 Nutzungsmass / Höhenmass

---

- 1 Auf den Grundstücken nach Neuzuteilung gelten die Minimal- und Maximalmasse gemäss folgender Tabelle:

Grundstück Nr.	anrechenbare Geschossfläche		traufseitige Fassadenhöhe		Gesamthöhe	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
104	3'000m <sup>2</sup>	3'933m <sup>2</sup>	9.0m	11.0m	11.0m	15.4m
1312	1'000m <sup>2</sup>	1'300m <sup>2</sup>	6.0m	11.0m	8.0m	15.4m
1320	-	718m <sup>2</sup>	-	11.0m	-	15.4m
1325	-	2'538m <sup>2</sup>	-	11.0m	-	15.4m
1381	-	654m <sup>2</sup>	-	11.0m	-	15.4m
1874	180m <sup>2</sup>	268m <sup>2</sup>	6.0m	8.0m	8.0m	11.0m

- 2 Die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen dürfen um den Zuschlag z (vgl. Baugesetz der Gemeinde Rhäzüns, Art. 12) überschritten werden.
- 3 Für die restlichen Grundstücke und Teilgrundstücke gelten die Vorgaben des Baugesetzes.

## Art. 10 Nutzungsübertragungen

---

- 1 Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartierplangebietes sind möglich, die maximale anrechenbare Geschossfläche eines Grundstücks darf dadurch jedoch um maximal 10% erhöht werden.
- 2 Die minimale anrechenbare Geschossfläche darf nicht mittels Nutzungsübertragungen unterschritten werden.



#### Art. 11 Gestalterische Anforderungen an Bauten und Anlagen

---

- 1 Alle Bauten und Anlagen haben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Diese sind durch den Bauherrn zu begründen.
- 2 Die Überbauung des Grundstücks Nr. 104 erfolgt in den Grundzügen (Masse, Gliederung, Dachlandschaft etc.) gemäss Richtprojekt.
- 3 Die Überbauung der übrigen Grundstücke nimmt Bezug auf die Überbauung des Grundstücks Nr. 104, das Richtprojekt gilt als richtungsweisend.
- 4 Die Baubehörde kann grössere Abweichungen zum Richtprojekt nur in begründeten Fällen bewilligen.
- 5 Die Baubehörde zieht zur gestalterischen Beurteilung der Bauvorhaben die Bauberatung bei.

#### Art. 12 Grünbereich

---

- 1 Innerhalb der Grünbereiche ist der bestehende Charakter in Absprache zwischen den Grundeigentümern zu erhalten.

#### Art. 13 Etappierung

---

- 1 Eine Etappierung der Bauten innerhalb der Grundstücke und Baubereiche ist möglich.
- 2 Wird ein Grundstück in mehreren Etappen überbaut, so ist bereits im Baubewilligungsgesuch für die erste Etappe aufzuzeigen, wie die minimale anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 9 über die gesamte Grundstücksfläche realisiert werden kann.

#### Art. 14 Terrainveränderungen

---

- 1 Veränderungen des bestehenden Terrains sind bis zu einer Abweichung von 0.5m vom gewachsenen Terrain erlaubt.
- 2 Für Erschliessungszwecke kann die Baubehörde Ausnahmen von Abs. 1 gewähren.

#### Art. 15 Aussenraumgestaltung

---

- 1 Generell dürfen im Quartierplangebiet, ausgenommen von Nutzpflanzen, nur einheimische Arten gepflanzt werden. Invasive Neophyten (vgl. Liste des Amts für Natur und Umwelt) sind zu entfernen.
- 2 Die Blutbuche auf Grundstück Nr. 1381 ist zu erhalten und zu pflegen.



- 3 Einfriedungen sind nur aus Sicherheitsgründen gestattet, wo sie sich zum Schutz von Personen oder Sachwerten aufdrängen.
- 4 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.

## IV. Erschliessung

### Art. 16 Fusswege

---

- 1 Die Fusswege gemäss Erschliessungsplan sind verbindlich und sind so auszugestalten, dass sie als Notzufahrt genutzt werden können.
- 2 Werden weitere Fusswege erstellt, so müssen diese nicht als Notzufahrt ausgestaltet werden.
- 3 Die Fusswege dürfen nur für Behindertentransporte und von Zügelwagen, Ambulanz, Feuerwehr und ähnlichem sowie zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt der Bauten, Anlagen und Freiräume befahren werden.

### Art. 17 Parkierung und Zufahrten

---

- 1 Die Anzahl Pflichtparkplätze ist im Baugesetz geregelt. Die Anzahl Besucherparkplätze für die Grundstücke Nr. 104 und 1312 beträgt 10% der Pflichtparkplätze.
- 2 Die Parkierungsanlagen für die Grundstücke Nr. 104, 1312, 1325 und 1874 müssen unterirdisch erstellt werden. Auf den Grundstücken Nr. 1320 und 1381 sind die Parkierungsanlagen im Falle eines Ersatzneubaus ebenfalls unterirdisch zu erstellen. Soll eine gemeinsame unterirdische Parkierung erfolgen, haben sich die Parteien dazu privatrechtlich zu einigen. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung hierzu besteht nicht.
- 3 Die Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlagen erfolgt gemäss Erschliessungsplan.
- 4 Die Baubehörde kann oberirdische Besucherparkplätze bewilligen. Diese sind versickerungsfähig auszugestalten.

## V. Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen und Grundpfandrechte

### Art. 18 Grundbuchamtliche Behandlung

---

- 1 Zur grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes siehe die nachstehende Bereinigung. Darin werden die bestehenden und neuen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte geregelt.



Bereinigung der Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

Liegenschaft Nr. 103

Anmerkungen  
Keine

Vormerkungen  
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten  
20081281 Recht: Mitbenützungsrecht der Strassendole (Schacht)  
Zulasten Grundstück Nr. 1381  
21.11.2008 Beleg 1281/Rh

Diese Dienstbarkeit ist unverändert bestehen zu lassen.

Grundpfandrechte  
Keine

Liegenschaft Nr. 104

Anmerkungen

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Generelle Bereinigung der Anmerkung Nr. 1465, also alle nachstehend gleichlautenden Anmerkungen betreffend:  
Dieser Quartierplan gilt als durch den Neuen aufgehoben und ersetzt.  
Somit ist die obige Anmerkung im Grundbuch zu löschen.

Vormerkungen

6803 Kaufsrecht übertragbar (lastend auf Grundstück Nr. 104 und 1310 in der Gemeinde Rhäzüns, weitere Bedingungen siehe Beleg) Betrag: CHF 1'919'000.--, Frist bis: 31.03.2016, zugunsten [REDACTED]  
[REDACTED]  
18.09.2014 Beleg 1084/Rh

Generelle Bereinigung der Vormerkung Nr. 6803, also auch für Grundstück Nr. 1310 geltend.  
Dieses Kaufsrecht gilt neu für das sich neu ergebende Grundstück Nr. 104. Auf Grundstück Nr. 1310 ist die Vormerkung deshalb zu löschen.



Dienstbarkeiten und Grundlasten  
20080552 Recht: Grenzbaurecht für Mehrfamilienhaus  
Zulasten Grundstück Nr. 1381  
07.05.2008 Beleg 552/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

Grundpfandrechte  
Keine

Liegenschaft Nr. 1310

Anmerkungen

1465 Quartierplan "Sautzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

Vormerkungen

6803 Kaufsrecht übertragbar (lastend auf Grundstück Nr. 104  
und 1310 in der Gemeinde Rhäzüns, weitere Bedingungen  
siehe Beleg) Betrag: CHF 1'919'000.--, Frist bis:  
31.03.2016, zugunsten [REDACTED]  
[REDACTED]  
18.09.2014 Beleg 1084/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19760003 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zulasten Grundstück Nr. 1324  
12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch zu löschen.

19890032 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
Zugunsten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Diese Dienstbarkeit ist zu löschen.



Grundpfandrechte  
Keine

Liegenschaft Nr. 1311

Anmerkungen

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

Vormerkungen  
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19760003 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zulasten Grundstück Nr. 1320, 1324, 1381  
12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19830022 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zulasten Grundstück Nr. 1329  
18.03.1983 Beleg 22/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG

19830106 Recht: Durchleitungsrecht für Stromleitungen  
Zulasten Grundstück Nr. 1324, 1326, 1327  
10.11.1983 Beleg 106/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
14.05.1990 Beleg 58/RhG

Diese Dienstbarkeiten bleiben unverändert bestehen.

Grundpfandrechte  
Keine



## Liegenschaft Nr. 1312

### Anmerkungen

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19760003 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zulasten Grundstück Nr. 1320, 1324, 1381  
12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Diese Dienstbarkeit gilt neu für das sich neu ergebende Grundstück Nr. 1312. Das Recht gilt mithin für die neue Fläche.

19890032 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
Zugunsten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

### Grundpfandrechte

Keine



Liegenschaft Nr. 1320

**Anmerkungen**

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

5843 Projektmutation Nr. 863  
12.02.2015 Beleg 131/Rh

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

**Vormerkungen**

1602 laut Grundbuch.

7064 Das vorgemerkte Vorkaufsrecht belastet das Grundstück Nr. 1320 neu so, wie es sich nach dem Flächenabtausch ergibt. Es ist bei der Vormerkung das heutige Datum mit Beleg zu ergänzen.

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19760003 Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zugunsten Grundstück Nr. 1171, 1178, 1311, 1312, 1322,  
1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329  
12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19890032 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
Zugunsten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.



19890032.1      Recht/Last: Grenzbaurecht  
Zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890032.2      Recht: Überbaurecht für ein Garagedach  
Zulasten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890032.3      Recht: Recht auf Erstellung einer Grenzmauer bzw.  
eines Grenzzaunes  
Zulasten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890032.4      Last: Grenzbaurecht für ein Ökonomiegebäude  
Zugunsten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Die Dienstbarkeiten Nr. 19890032.1, 19890032.2, 19890032.3 und  
19890032.4 bleiben unverändert bestehen.

19890169 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
Zugunsten [REDACTED]  
[REDACTED]  
28.12.1989 Beleg 169/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19910133 Recht: Recht auf Erstellung einer zwischen 2.0 und 2.6  
Meter hohen Mauer entlang der gemeinsamen Grenze  
Zulasten Grundstück Nr. 1324  
20.09.1991 Beleg 133/Rh, 04.09.1992 Beleg 62/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19920062 Recht: Grenzbaurecht für Unterniveaugarage  
Zulasten Grundstück Nr. 1324  
04.09.1992 Beleg 62/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

#### Grundpfandrechte

Die Pfandrechte belasten das Grundstück Nr. 1320 neu so, wie es  
sich nach dem Flächentausch ergibt.



Liegenschaft Nr. 1324

Anmerkungen

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe dazu die Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19760003 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zulasten Grundstück Nr. 1320, 1381, zugunsten Grund-  
stück Nr. 1310, 1311, 1312  
12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Die Dienstbarkeit zugunsten Grundstück Nr. 1310 ist zu löschen (siehe Bereinigung zu Grundstück Nr. 1310). Die Dienstbarkeit zugunsten Grundstück Nr. 1312 gilt für die sich neu ergebende Fläche. Die Dienstbarkeit zugunsten Grundstück Nr. 1311 bleibt unverändert bestehen.

Die Dienstbarkeit zu Lasten Grundstück Nr. 1320 und 1381 bleiben unverändert bestehen.

Alle untenstehenden Dienstbarkeiten bleiben unverändert bestehen.

19830106 Last: Durchleitungsrecht für Stromleitungen  
Zugunsten Grundstück Nr. 1311  
10.11.1983 Beleg 106/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
14.05.1990 Beleg 58/RhG

19890040 Recht/Last: Anschluss/Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art  
Zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1171, 1178, 1322, 1323, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329  
28.03.1989 Beleg 40/Rh, 14.05.1990 Beleg 58/RhG



19890041 Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zugunsten Grundstück Nr. 1325  
28.03.1989 Beleg 41/Rh

19900059 Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
Zugunsten Grundstück Nr. 1171, 1178, 1326, 1327  
14.05.1990 Beleg 59/Rh

19900097 Last: Niederspannungskabelverteilkabine  
Zugunsten [REDACTED]  
07.12.1990 Beleg 97/Rh

19910133 Last: Recht auf Erstellung einer zwischen 2.0 und 2.6 Me-  
ter hohen Mauer entlang der gemeinsamen Grenze  
Zugunsten Grundstück Nr. 1320  
20.09.1991 Beleg 133/Rh, 04.09.1992 Beleg 62/Rh

19920062 Last: Grenzbaurecht für Unterniveaugarage  
Zugunsten Grundstück Nr. 1320  
04.09.1992 Beleg 62/Rh

Grundpfandrechte

Keine

Liegenschaft Nr. 1325

Anmerkungen

1609 StWE-Anteile verpfändet  
01.01.1960 Beleg 1/Rh

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

Vormerkungen

Keine



## Dienstbarkeiten und Grundlasten

Die nachstehenden Dienstbarkeiten bleiben unverändert bestehen.

19760003 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

Zulasten Grundstück Nr. 1320, 1381

12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890040 Recht/Last: Anschluss/Durchleitungsrecht für Werkleitungen aller Art

Zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1171, 1178, 1322,  
1323, 1324, 1326, 1327, 1328, 1329

28.03.1989 Beleg 40/Rh, 14.05.1990 Beleg 58/RhG

19890041 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

Zulasten Grundstück Nr. 1324

28.03.1989 Beleg 41/Rh

19900027.1 Recht: Benützungsrecht an 8 Parkplätzen

Zulasten Grundstück Nr. 1322

14.03.1990 Beleg 27/Rh

19910100 Last: Näherbaurecht für einen 3 m hohen Zaun

Zugunsten Grundstück Nr. 1326

16.08.1991 Beleg 100/Rh

## Grundpfandrechte

Keine

## Liegenschaft Nr. 1381

### Anmerkungen

1465 Quartierplan "Saulzas"

07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

### Vormerkungen

Keine



#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19760003 Last: Fuss- und Fahrwegrecht

Zugunsten Grundstück Nr. 1171, 1178, 1311, 1312, 1322,  
1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329

12.01.1976 Beleg 3/Rh, 18.03.1983 Beleg 22/RhG,  
16.02.1984 Beleg 18/RhG, 06.03.1989 Beleg 32/RhG,  
28.03.1989 Beleg 40/RhG, 20.09.1991 Beleg 132/Rh,  
30.08.1995 Beleg 84/RhG, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19890032 Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisation

Zulasten Grundstück Nr. 1310, 1312, 1320, 1874

06.03.1989 Beleg 32/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe dazu die Bereinigung unter den einzelnen Grundstücken.

19890032.1 Recht/Last: Grenzbaurecht

Zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1320

06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890032.2 Last: Überbaurecht für ein Garagedach

Zugunsten Grundstück Nr. 1320

06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890032.3 Last: Recht auf Erstellung einer Grenzmauer bzw.  
eines Grenzzaunes

Zugunsten Grundstück Nr. 1320

06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

19890032.4 Recht: Grenzbaurecht für ein Ökonomiegebäude

Zulasten Grundstück Nr. 1320

06.03.1989 Beleg 32/Rh, 06.12.1995 Beleg 123/RhG

Die Dienstbarkeiten Nr. 19890032.1, 19890032.2, 19890032.3,  
19890032.4 bleiben unverändert bestehen.

20080552 Last: Grenzbaurecht für Mehrfamilienhaus

Zugunsten Grundstück Nr. 104

07.05.2008 Beleg 552/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.



20081281 Last: Mitbenützungrecht der Strassendole (Schacht)  
Zugunsten Grundstück Nr. 103  
21.11.2008 Beleg 1281/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

#### Grundpfandrechte

Die Pfandrechte belasten das Grundstück Nr. 1381 neu so, wie es sich nach dem Vollzug des Quartierplanes ergibt.

Liegenschaft Nr. 1874

#### Anmerkungen

1465 Quartierplan "Saulzas"  
07.03.1989 Beleg 34/Rh, 28.03.1989 Beleg 40/RhG,  
29.09.1992 Beleg 64/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 07.05.2008 Beleg 550/Rh,  
07.05.2008 Beleg 553/Rh, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Siehe Bereinigung unter Grundstück Nr. 104.

5843 Projektmutation Nr. 863  
12.02.2015 Beleg 131/Rh

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19890032 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
Zugunsten Grundstück Nr. 1381  
06.03.1989 Beleg 32/Rh, 30.08.1995 Beleg 84/RhG,  
06.12.1995 Beleg 123/RhG, 12.02.2015 Beleg 131/Rh

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

#### Grundpfandrechte

Keine



## VI. Kosten

### Art. 19 Verfahrenskosten

- 1 Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Kosten für die Erstellung des Quartierplanes, Kosten für die Prüfung, Genehmigung des Quartierplanes durch die Baubehörde sowie die Geometer- und Grundbuchkosten gehen zulasten der Grundeigentümer. Die Anteile der Grundeigentümer sind aus folgender Tabelle ersichtlich:

Grundstück Nr.	maximale anrechenbare Geschossfläche	Faktor	maximale anrechenbare Geschossfläche faktorisiert	Kostenanteil in %
103	-	0	0m <sup>2</sup>	<b>0.00 %</b>
104	3'933m <sup>2</sup>	1.0	3'933m <sup>2</sup>	<b>79.92 %</b>
1311	-	0	0m <sup>2</sup>	<b>0.00 %</b>
1312	1'400m <sup>2</sup>	0.5	700m <sup>2</sup>	<b>14.22 %</b>
1320	718m <sup>2</sup>	0.1	72m <sup>2</sup>	<b>1.46 %</b>
1324	-	0	0m <sup>2</sup>	<b>0.00 %</b>
1325	2'538m <sup>2</sup>	0	0m <sup>2</sup>	<b>0.00 %</b>
1381	654m <sup>2</sup>	0.1	65m <sup>2</sup>	<b>1.32 %</b>
1874	268m <sup>2</sup>	0.5	134m <sup>2</sup>	<b>2.72 %</b>
<b>Total</b>	<b>9'411m<sup>2</sup></b>		<b>4921m<sup>2</sup></b>	<b>100.00 %</b>



- 2 Die Kostenanteile richten sich nach der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche sowie einem Faktor, welcher die Vorteile berücksichtigt, welche die Grundeigentümer durch die Quartierplanung erzielen.
- 3 Die Kosten werden von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt und sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

#### Art. 20 Erschliessungskosten

---

- 1 Die Leitungsverlegungen gemäss Erschliessungsplan erfolgen während der Bauphase der betroffenen Grundstücke.
- 2 Die Kosten für die Leitungsverlegungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gemäss Erschliessungsplan gehen, gemäss Regelungen der Gemeinde bzw. der Netzbetreiber, zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer.
- 3 Die Verkehrsanlagen gemäss Erschliessungsplan sind privat und sind daher durch die jeweiligen Grundeigentümer im Rahmen des Bauprojekts zu erstellen.
- 4 Die Kosten für die gemeinsame Zufahrt zu den unterirdischen Parkieranlagen der Grundstücke Nr. 1312 und 1874 werden, wenn sich die Grundeigentümer nicht anderweitig einigen können, gemäss der maximal realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche aufgeteilt. Die Baubehörde kann diese Regelung im Falle von weiteren, ähnlichen Sachverhalten im Quartierplangebiet anwenden.

## VII. Schlussbestimmungen

#### Art. 21 Eintrag und Anmerkung im Grundbuch

---

- 1 Der Quartierplan einschliesslich der Landumlegung wird nach Eintritt der Rechtskraft und nach Vorliegen der Mutationsakten des Geometers im Grundbuch eingetragen.
- 2 Der Quartierplan ist im Grundbuch der Gemeinde Rhäzüns auf den Grundstücken Nr. 103 (Teilgrundstück), 104, 1311, 1312, 1320, 1324 (Teilgrundstück), 1325 (Teilgrundstück), 1381 (Teilgrundstück) und 1874 anzumerken.
- 3 Der Gemeindevorstand ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung für den grundbuchlichen Vollzug dieses Quartierplanes, im Besonderen der Landumlegung und der Anmerkung des Quartierplanes beauftragt und ermächtigt.



## Art. 22      Aufhebung, Abänderung

---

- 1 Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.

## Art. 23      Inkrafttreten

---

- 1 Der Quartierplan Saulzas tritt mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.