

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Revision (öffentliche Auflage)

Quartierplan Ginellas

Quartierplanvorschriften

vom 23. Mai 2011

Revision 2022: rote Schrift

Öffentliche Auflage Teilrevision vom:

Teilrevision 2022 vom Gemeindevorstand beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Verwaltung:

.....

.....

Datum: 31. Mai 2011

Objekt: 19071

21125 QPV Ginellas - Teilrevision V2.3 (Auflage)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen		3
Anwendbares Recht	Art. 1	3
Quartierplangebiet	Art. 2	3
Zweck	Art. 3	3
Bestandteile des 2022 teilrevidierten Quartierplans - Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 4	3
II. Landumlegung		4
Landumlegung 2022	Art. 6a	4
III. Erschliessung		4
Allgemeines	Art. 7	4
Verkehrerschliessung	Art. 8	5
Verkehrssicherheit	Art. 8a	5
IV. Gestaltung		6
Abweichen von der Regelbauweise	Art. 9	6
Näherbaurecht, Grenzbaurecht	Art. 10	6
Baubereich für Hauptbauten	Art. 11	6
Baubereich für Garagen / Carports	Art. 12	7
Aufhebung Baubereich gemäss Quartierplan Tgvisuri	Art. 13	7
Parkierungsbereich	Art. 14	7
Freihaltefläche	Art. 15	8
Grünbereich	Art. 16	8
V. Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vor-merkungen sowie Grundpfandrechte		8
VI. Kosten		8
Neuverteilung der Verfahrens- und Erschliessungskosten 2022	Art. 18	8
VII. Schlussbestimmungen		9
Differenzbereinigung	Art. 19a	9
Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	Art. 20	10
Aufhebung, Abänderung	Art. 21	10
Inkrafttreten	Art. 22	10

Gestützt auf Artikel 51 ff. des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie Art. 10 des Baugesetzes der Gemeinde Bonaduz (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Bonaduz die nachfolgenden Vorschriften für den Quartierplan Ginellas.

I. Allgemeine Bestimmungen

Anwendbares Recht

Art. 1

- 1 Soweit die folgenden Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO), die Arealplanvorschriften Ginellas-Ruver-Caschners sowie das Baugesetz der Gemeinde Bonaduz.
- 2 Die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen gelten auch ohne Grundbucheintragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

Quartierplangebiet

Art. 2

- 1 Das im Quartierplan vom 23. Mai 2011 definierte Beizugsgebiet (vgl. Plan Altbestand 1:1000, Stand 2022) wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision 2022 entsprechend der Darstellung im Plan Altbestand 1:1000 reduziert. Aus dem Beizugsgebiet entlassen werden mithin die Parzellen 2415, 2416, 2417, 2418 und die Teilparzellen 344 und 990.
- 2 Demzufolge umfasst das Beizugsgebiet noch folgende Parzellen: 341, 424, 427, 922, 2276, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2421, 2422, 2423, 2424, 2428, 2429, 2446, 2447, 2448, 2449, 2563, 2570 und Teilparzelle 423.

Zweck

Art. 3

- 1 Der Quartierplan Ginellas stellt die vollständige Erschliessung des Quartierplangebietes bezüglich Strassen, Wasser, Abwasser und Elektrizität sicher. Zudem legt er die Rahmenbedingungen für eine geordnete Überbauung fest und schafft die Voraussetzungen für die Überbaubarkeit der Grundstücke und die haushälterische Nutzung des Baulandes.

Bestandteile des 2022 teilrevidierten Quartierplans - Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 4

- 1 Die Quartierplanvorschriften (QPV) vom 23. Mai 2011 werden mit dieser Revision 2022 gemäss vorliegender Fassung revidiert (Änderungen rot markiert), die in Art. 4 Abs. 1 und 2 QPV-2011 erwähnten Pläne, Vorschriften, Verzeichnisse, Tabellen etc. werden aufgehoben und durch die Pläne und Anhänge gemäss vorliegender Revision 2022 ersetzt (Absatz 2 und 3 nachstehend). Ausgenommen von dieser Revision/Aufhebung ist die Neuzuteilung, Mehr- und Minderzuteilung und Bereinigung gemäss Art. 5, 6 und Art. 17 QPV-2011 mit den entsprechenden Plänen, soweit diese (a) im Grundbuch die Rechtsgrundlage der heutigen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse oder (b) Rechtsgrundlage tatsächlich geleisteter Ausgleichszahlungen bilden.

- 2 Der revidierte Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
 - (Revidierte) Quartierplanvorschriften 2022 mit
 - Anhang 1: Landumlegung 2022, Art. 6a Abs. 3
 - Anhang 2: Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013
 - (Revidierter) Plan Altbestand 1:1'000 (Stand 2022)
 - (Revidierter) Plan Neuzuteilung 1:1'000 (Stand 2022)
 - (Revidierter) Gestaltungsplan 1:1'000 (Stand 2022)
 - (Revidierter) Erschliessungsplan 1:1'000 (Stand 2022)
- 3 Der revidierte Quartierplan umfasst folgende informative, nicht verbindlichen Bestandteile:
 - Änderungen Gestaltungsplan 1:1'000
 - Änderungen Erschliessungsplan 1:1'000
 - Übersicht Faktor Verteilschlüssel Verfahrenskosten 1:2'000
 - Übersicht Faktor Verteilschlüssel Erschliessungskosten 1:2'000
 - Prognostizierter Kostenverteiler (Kostenschätzung)

II. Landumlegung

Art. 5 - 6

Vorbehältlich Art. 4 Abs. 1 aufgehoben.

Landumlegung 2022

Art. 6a

- 1 Gegenstand der Landumlegung (Art. 65 ff. KRG) bilden die Parzellen 2405 – 2409, 2413, 2414 und 2429.
- 2 Die Lage und Abgrenzung der vorerwähnten, von der Landumlegung betroffenen Parzellen sind aus dem Plan «Altbestand 1:1000» (Stand 2022) ersichtlich.
- 3 Im Übrigen wird die Landumlegung 2022 im Anhang 1 geregelt.

III. Erschliessung

Allgemeines

Art. 7

- 1 Die Gemeinde erstellt die im Erschliessungsplan angegebenen Erschliessungsanlagen, ausgenommen Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen. Die genaue Leitungsführung und die Dimensionierung werden in den Ausführungsprojekten festgelegt. Im Zusammenhang mit dem Bau der Erschliessungsanlagen werden die vorsorglichen Anschlüsse der einzelnen Bauparzellen zulasten der jeweiligen Grundeigentümer erstellt.
- 2 Die Erschliessungsanlagen gehen nach deren Erstellung entschädigungslos an die Gemeinde über, ausgenommen Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen.

Errichtung und Betrieb (einschliesslich der notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten) der im Erschliessungsplan bezeichneten Anlagen und Einrichtungen sind entschädigungslos zu dulden.

- 3 Die jeweiligen Werke erstellen die Elektrizitäts- und Telekommunikationsanlagen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die dazu notwendigen Durchleitungsrechte entschädigungslos zu gewähren und Beleuchtungskörper oder Verteilkkabinen auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 3a Die Gemeinde realisiert die Molokanlage auf Parzelle 2397 an dem im Erschliessungsplan vorgesehenen Standort. Diese Molokanlage kann vom Eigentümer bei Überbauung von Parzelle 2397 an einen anderen, vergleichbar geeigneten Standort entlang der westlichen Parzellengrenze auf eigene Kosten verschoben werden.
- 4 Die im Erschliessungsplan angegebenen Erschliessungsanlagen dürfen zweckentsprechend benutzt werden.
- 5 Diese Benutzung sowie die Erstellung, Duldung, Beibehaltung und der Unterhalt der in Artikel 7 genannten Anlagen (inklusive die diesbezüglichen Durchleitungsrechte) gelten ohne Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingeräumt.

Verkehrerschliessung

Art. 8

- 1 Die Erschliessungsstrassen sowie Fuss- und Radwege sind öffentlich.

Verkehrssicherheit

Art. 8a

- 1 Der Mindestabstand von Einfriedungen zu Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m. Für bereits bestehende Anlagen, welche diese Abstände nicht einhalten, gilt Art. 81 KRG.
- 2 Äste, Sträucher, Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:
 - a) Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.
 - b) Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.
 - c) Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär - d.h. bis zu deren Erneuerung - Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (z.B. erhebliche Verkehrsgefährdung) entgegenstehen.
- 3 Die für einen verkehrssicheren Betrieb der eigenen und der benachbarten Grundstückzufahrt erforderlichen Sichtfelder (Sichtbremen) gemäss Gestaltungsplan sind in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3.0 m über der Fahrbahn entsprechend den nachfolgenden Modalitäten dauernd hindernisfrei zu halten.

- a) **Etappe III; Bereich südlich Via Aulta (Freigabe im Arealplan 2021):**
Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind wie eingangs erwähnt freizuhalten. Falls das Nachbargrundstück tatsächlich ohne deren Inanspruchnahme überbaut wird, entfällt diese Einschränkung mit besagter Überbauung.
 - b) **Etappe I; Bereich nördlich Via Aulta (Freigabe im Arealplan 2011):**
Rechtmässig vor dem 30. Juni 2021 innerhalb der Sichtfelder realisierte Pflanzungen, Einfriedungen etc. werden aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär toleriert, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (erhebliches Gefahrenpotenzial) entgegenstehen. Die bestehende Situation darf allerdings nicht verschlechtert werden, und bei der Erneuerung von Pflanzungen, Einfriedungen etc. sind die eingangs erwähnten Vorgaben einzuhalten.
- 4 Für die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Knotensichtweiten gemäss Gestaltungsplan gilt Absatz 3 sinngemäss.

IV. Gestaltung

Abweichen von der Regelbauweise

Art. 9

- 1 Im Quartierplangebiet Ginellas kann innerhalb der definierten Baubereiche von den im Baugesetz vorgeschriebenen Gebäude- und Grenzabständen gemäss den Vorgaben im Gestaltungsplan abgewichen werden.
- 2 Die zulässige Ausnützungsziffer nach geltendem Baugesetz wird für alle Grundstücke der Etappen I und III gemäss Zonenplan vom 16. März 2009 um 0,05 erhöht.

Näherbaurecht, Grenzbaurecht

Art. 10

- 1 Die geplanten Infrastrukturanlagen wie Molok, Verteilkkabinen, Hydranten oder Strassenbeleuchtungen dürfen an die Grenze gestellt werden.

Baubereich für Hauptbauten

Art. 11

- 1 Im Baubereich für Hauptbauten (im Gestaltungsplan violett ausgefüllt dargestellt) dürfen Haupt-, An- und Kleinbauten erstellt werden. Die Hauptbauten halten gemäss Gestaltungsplan einen minimalen Grenzabstand von 3 m ein. Für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften. Vorspringende Gebäudeteile (ausgenommen Dachvorsprünge, Vordächer) dürfen den Baubereich für Hauptbauten nicht überschreiten.
 - 2 Im erweiterten Baubereich für Hauptbauten (im Gestaltungsplan violett schraffiert dargestellt) können Haupt-, An- und Kleinbauten - **vorbehältlich Absatz 2a** - näher oder ganz zusammengebaut werden, sofern der Nachbar seine Zustimmung erteilt.
- 2a Hauptbauten in den Baubereichen gemäss Absatz 1 und 2 dürfen gegenüber anderen Hauptbauten - falls sie nicht seitlich zusammengebaut werden - einen Gebäudeabstand von 5 m nicht unterschreiten.

- 3 Die Zustimmung des Nachbarn kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens schriftlich erfolgen, was im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist. Erfolgt die Zustimmung ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens (mithin auf Vorrat hin) ist der Abschluss eines öffentlich beurkundeten und im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrages notwendig.

Baubereich für Garagen / Carports

Art. 12

- 1 Bauten wie Garagen, Carports und dergleichen sind in dem dafür bestimmten Baubereich zu erstellen (im Gestaltungsplan gelb schraffiert dargestellt). Diese halten gemäss Gestaltungsplan einen minimalen Grenzabstand von 2,50 m ein. Diese Grenzabstände dürfen mit Zustimmung des Nachbarn unterschritten werden. Für die Form der Zustimmung gelten die Bestimmungen von Art. 11 Abs. 3 sinngemäss.

Aufhebung Baubereich gemäss Quartierplan Tgvisuri

Art. 13

- 1 Die Grundstücke Nr. 423, 424, 425, 426, 427, 922 und 2276 sind ebenfalls Bestandteil des Quartierplanes Tgvisuri und unterliegen den entsprechenden Quartierplanvorschriften vom 07.05.1990. Gemäss dem Gestaltungsplan des Quartierplanes Tgvisuri sind auf den Grundstücken Nrn. 424, 425, 426, 427, 922 und 2276 Bereiche festgelegt, die mit Hochbauten bebaut werden können.
- 2 Diese Bereiche für Hochbauten gemäss Quartierplan Tgvisuri gelten im Rahmen des vorliegenden Quartierplanes nicht. Im Übrigen erfolgt eine Neuauflage des Quartierplans Tgvisuri mit dem Ziel, die Bereiche für Hochbauten im Quartierplan Tgvisuri aufzuheben, womit auf den genannten Grundstücken hinsichtlich der Hochbaubereiche ausschliesslich die Vorschriften des vorliegenden Quartierplans anwendbar sind.

- 3 **(Aufgehoben)**

Parkierungsbereich

Art. 14

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in dem dafür vorgesehenen Parkierungsbereich bzw. dem Baubereich für Garagen / Carports anzuordnen.
- 2 Im Parkierungsbereich dürfen An- und Kleinbauten unter Einhaltung der minimalen kantonalen Abstandsvorschriften **und unter Wahrung der Vorschriften betreffend Verkehrssicherheit** erstellt werden.
- 3 Abstell- und Vorplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. **Werden Abstell- und Vorplätze versiegelt, ist das darauf anfallende Niederschlagswasser separat zu fassen und über eine Bodenpassage zu versickern. Die Bodenpassage ist gemäss VSA-Richtlinie aufzubauen.**

- 1 Innerhalb der Freihaltefläche dürfen lediglich An- und Kleinbauten bis zu einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 15 m² und einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 3 m erstellt werden; dabei sind die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften einzuhalten.

- 1 Der Grünbereich als Abgrenzung und Puffer zwischen dem Quartierplangebiet und der südlich angrenzenden Arbeitsplatzzone Vicrusch ist als Wildhecke mit verschiedenen Sträuchern, unregelmässigen angeordneten clusterartigen Grosssträuchern/Baumgruppen, Ruderalflächen und weiteren Strukturelemente auszugestalten.

V. Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vor-merkungen sowie Grundpfandrechte

Vorbehältlich Art. 4 Abs. 1 aufgehoben

VI. Kosten

- 1 Gemäss Einleitungsbeschluss vom 21. Juni 2021 wird der Verteilschlüssel und Kostenverteiler gemäss Quartierplan vom 23. Mai 2011 an die veränderten Verhältnisse angepasst, d.h. der Verteilschlüssel und der Kostenverteiler werden über das ganze Quartierplangebiet mit reduziertem Beitragsgebiet neu berechnet. Dabei erhalten die Grundeigentümer von Etappe I betreffend die Via Aulta - welche sie bislang vollständig finanziert haben - eine teilweise Rückerstattung, zumal die Via Aulta mit vorliegender Freigabe von Etappe III auch von deren Grundeigentümern genutzt wird.
- 2 Die Verfahrenskosten sind von den privaten Grundeigentümern zu tragen und werden gemäss dem verbindlichen Verteilschlüssel im Anhang 2 «Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013», Spalte «Verfahren/Anteil» auf diese aufgeteilt (vgl. hierzu auch «Übersicht Faktor Verteilschlüssel Verfahrenskosten 1:2'000»). Diese Verfahrenskosten setzen sich wie folgt zusammen:
 - Aus sämtlichen Auslagen der Gemeinde für den Erlass des Quartierplans vom 23. Mai 2011 in der für das weitere Verfahren verbindlichen Höhe von CHF 276'956.10 (CHF 288'640.05 - CHF 11'683.95 [Betreffnis Absatz 5])
 - Aus sämtlichen Auslagen der Gemeinde für die Quartierplanrevision 2021/2022, insbesondere aus planerischer und juristischer Beratung im Zusammenhang mit dieser

Revision, aus den Kosten für die Prüfung, die Genehmigung und den Vollzug der Landumlegung im Grundbuch sowie aus den Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren.

- 3 Die Erschliessungskosten (inklusive Erstellung Grünbereich gemäss Art. 16) sind von den privaten Grundeigentümern zu tragen und werden gemäss dem verbindlichen Verteilschlüssel im Anhang 2 «Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013», Spalte «Erschliessung/Anteil» auf diese aufgeteilt (vgl. hierzu auch «Übersicht Faktor Verteilschlüssel Erschliessungskosten 1:2'000»). Diese Erschliessungskosten setzen sich wie folgt zusammen:
 - Etappe I: Kosten für die Projektierung und den Bau der in Anschluss an den Erlass des Quartierplans vom 23. Mai 2011 realisierten Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen und weiteren Anlagen (Etappe I) in der für das weitere Verfahren verbindlichen Höhe von CHF 1'116'154.80.
 - Etappe III: Kosten für die Projektierung und den Bau der geplanten Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsplan 1:1000, Stand 2022 (Strassen, Trottoirs, Ver- und Entsorgungsleitungen, Hydranten, Strassenbeleuchtung, Kehrachtsammelstellen) inkl. Erstellung Grünbereich gemäss Art. 16.
- 4 Die bis heute pro Grundstück von Etappe I bereits geleisteten Zahlungen für Verfahren, Erschliessung, Grünbereich und Spezialkosten sind in Anhang 2 «Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013», Spalte «geleistete Zahlungen 2013» festgehalten. Die dort erwähnten CHF-Beträge sind für das weitere Verfahren verbindlich und werden bei Festlegung des Kostenverteilers über sämtliche Verfahrens- und Erschliessungskosten von Etappe I und Etappe III wie Akontozahlungen berücksichtigt (vgl. Art. 54 Abs. 2 KRG). Schuldner beziehungsweise Gläubiger eines positiven beziehungsweise negativen Saldos im Kostenverteiler sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer (Art. 54 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 63 Abs. 5 KRG, betreffend Gläubiger analog). Fällig werden die besagten Beträge mit Rechtskraft des entsprechenden Kostenverteilers.
- 5 Für die Parzellen 424, 427, 922, 2276 und 2421, welche nicht von der Rückerstattung gemäss Absatz 1 (Via Aulta) profitieren, gelten abweichend von Abs. 1 - 4 vorstehend weiterhin ausschliesslich die im Kostenverteiler 2013 festgesetzten und bereits bezahlten Betreffnisse.

Art. 19

Aufgehoben

VII. Schlussbestimmungen

Differenzbereinigung

Art. 19a

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der Grundeigentümer

Fachberater beizuziehen. Die Kosten werden im Konfliktfall von der unterliegenden Partei getragen und in den übrigen Fällen nach Art. 54 KRG verteilt.

Eintrag und Anmerkung im Grundbuch

Art. 20

- 1 Die Baubehörde lässt (a) den vorliegend teilrevidierten Quartierplan 2022 nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Bonaduz auf allen Grundstücken anmerken, (b) die bestehende Anmerkung auf den aus dem Bezugsgebiet gemäss Art. 2 Abs. 1 entlassenen Parzellen löschen und (c) die Landumlegung 2022 (Art. 6a und Anhang 1) eintragen.

(übrigen Absätze aufgehoben)

Aufhebung, Abänderung

Art. 21

- 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.

Inkrafttreten

Art. 22

- 1 Der Quartierplan Ginellas beziehungsweise die Teilrevision 2022 treten mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Anhang 1

(Landumlegung 2022, Art. 6a Abs. 3)

1. Alter Bestand (Art. 68 KRG, Art. 31 KRV0)

- ¹ Die Eigentumsverhältnisse, die exakten Flächen, die dinglichen Rechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen präsentieren sich wie folgt:

a) Liegenschaft 2405, Grundbuch Bonaduz

964 m², Boden

Eigentümer

Ramona Riedi, von Lumnezia, geb. 26.7.1991, ½ Miteigentum

Adrian Riedi, von Lumnezia, geb. 4.1.1987, ½ Miteigentum

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

b) Liegenschaft 2406, Grundbuch Bonaduz

956 m², Boden

Eigentümer

praupeder ag, UID: CHE162443861, c/o Sabrina Hassler, Via Sut Curt 12, 7402 Bonaduz

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

c) Liegenschaft 2407, Grundbuch Bonaduz

962 m², Boden

Eigentümer

Claudio Camenisch, von Bonaduz, geb. 13.1.1950, 1/5 Miteigentum

Ida Buchli geb. Camenisch, von Safiental und Bonaduz, geb. 23.9.1952, 1/5 Miteigentum

Jürg Camenisch, von Bonaduz, geb. 21.2.1961, 1/5 Miteigentum

E. + U. Caluori, Gesamteigentum bestehend aus:

Eduard Caluori, von Bonaduz, geb. 22.5.1940, und

Ursina Caluori geb. Camenisch, von Bonaduz, geb. 1.6.1946, 1/5 Miteigentum

Bianca Degiacomi, von Cazis, geb. 3.2.1977, 1/5 Miteigentum

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

d) Liegenschaft 2408, Grundbuch Bonaduz

4'350 m², Boden, Strasse

Eigentümer

Politische Gemeinde Bonaduz

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

e) Liegenschaft 2409, Grundbuch Bonaduz

1'044 m², Boden

Eigentümer

Zina Cavelti, von Sagogn, geb. 28.4.1989

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

f) Liegenschaft 2413, Grundbuch Bonaduz

1'049 m², Boden

Eigentümer

Politische Gemeinde Bonaduz

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Last: Übertragbares Baurecht für eine Transformatorenstation (mit Bau- und Nutzungsbeschränkung) sowie Durchleitungsrecht für die Datenübermittlung zugunsten Rhienergie AG

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

g) Liegenschaft 2414, Grundbuch Bonaduz

941 m², Boden

Eigentümer

Politische Gemeinde Bonaduz

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

h) Liegenschaft 2429, Grundbuch Bonaduz

74 m², Boden

Eigentümer

Zina Cavelti, von Sagogn, geb. 28.4.1989

Anmerkung

Quartierplan Ginellas

Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch. Allenfalls bestehende Grundpfandrechte werden vom Grundbuchamt gemäss Art. 802 ZGB verlegt.

2. Neuzuteilung und Mehr-/Minderwertausgleich

- ¹ Die Neuzuteilung erfolgt gemäss dem Plan «Neuzuteilung 1:1'000» (Stand 2022) und nachfolgender Neuzuteilungstabelle:

Eigentümer	Par- zelle	Alter Bestand (Fläche, m ²)	Neuzuteilung (Fläche, m ²)	Differenz (Fläche, m ²)	Wertaus- gleich
Ramona Riedi Adrian Riedi	2405	964	1317	+353	-
praupeder ag	2406	956	603	-353	-
Ida Buchli-Camenisch Ursina + Eduard Caluori- Camenisch Claudio Camenisch Jürg Camenisch Bianca Degiacomi	2407	962	962	0	-
Polit. Gemeinde Bonaduz	2408	4350	4350	0	-
Zina Cavelti	2409	1044	1118	+74	-

Polit. Gemeinde Bonaduz	2413	1049	628	-421	-
Polit. Gemeinde Bonaduz	2414	941	1362	+421	-
Zina Cavelti	2429	74	0	-74	-

- ² Alle Eigentümer erhalten im neuen Bestand insgesamt dieselbe Fläche, über welche sie im alten Bestand verfügt haben. Auf die Festlegung eines Wertausgleichs ist mithin zu verzichten.

3. Bereinigung der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

- ¹ Die auf allen von der Landumlegung betroffenen Parzellen bestehende Anmerkung «Quartierplan Ginellas» bleibt unverändert auf allen Parzellen bestehen.

- ² Liegenschaft 2413:
«Last: Übertragbares Baurecht für eine Transformatorenstation (mit Bau- und Nutzungsbeschränkung) sowie Durchleitungsrecht für die Datenübermittlung zugunsten Rhienergie AG»

Die vorerwähnte Last betrifft den Abgang von 421 m² ab Liegenschaft 2413 zu Liegenschaft 2414. Diese Dienstbarkeit ist mithin auf Liegenschaft 2413 zu löschen und auf Liegenschaft 2414 zu übertragen

4. Mutationsdokumente

- ¹ Das Grundbuchamt lässt aufgrund des Neuzuteilungsplans und der vorstehenden Neuzuteilungstabelle die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neu abgegrenzten beziehungsweise der neu gebildeten Grundstücke im Grundbuch erstellen.
- ² Bei den im Neuzuteilungsplan und in den vorstehenden Neuzuteilungstabellen angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der amtlichen Neuvermessung.

Anhang 2: Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013

Grund- stück Nr.	Bem.	Name	Vorname	Grundstücks- fläche	geleistete Zahlung 2013 (Verfahren, Erschl. Et. I)	Kostenverteilschlüssel (% Anteil)					
						Verfahren			Erschliessung		
						Faktor	Massg. Fläche	Anteil (%)	Faktor	Massg. Fläche	Anteil (%)
341	StWE	Donà Former Petrovic Rathgeb Rufer Tscholl-Egle	Francesco Friedrich Gospa und Nicola Erna Myrtha Monika	1'122 m2	CHF 0.00	0	0 m2	0 %	0	0 m2	0 %
423		Politische Gemeinde Bonaduz		142 m2	CHF 0.00	0	0 m2	0 %	0	0 m2	0 %
424		Büsser Immobilien AG		1'854 m2	CHF 6'184.75	Art. 18 Abs. 5 QPV					
427	StWE	Albrecht-Degiacomi CadAlbert Caluori Esztergar Giubbini Giubbini Giubbini Henz Sommer Hollinger-Plaz Novak Juon Wyss-Jedrzejczyk	Susanne und Michel Gabriela und Andri Riccardo Adrienne Andrea Corina Gian-Reto Yvonne Melanie und Daniel Renata und Patrick Irene und Markus Rebekka und Bruno Astrid und Markus	1'410 m2	CHF 0.00	Art. 18 Abs. 5 QPV					
922		Giubbini	Andrea	812 m2	CHF 0.00	Art. 18 Abs. 5 QPV					
2276		Giubbini	Andrea	584 m2	CHF 0.00	Art. 18 Abs. 5 QPV					
2370	ME	Nidecker-Wüthrich Gerber-Nidecker	Christine und Heinrich Annina und Martin	1'132 m2	CHF 82'155.00	1	1'132 m2	3.02 %	1	1'072 m2	2.88 %
2371	StWE	Andri-Conrad Bel Etage Immobiliare SA Huf Erdmann Mannhart-Tanno Stupan-Degonda	Gilberta und Roman Birgit und Bernd Hildegard und Heinrich Cordula	1'100 m2	CHF 63'745.90	1	1'100 m2	2.94 %	1	804 m2	2.16 %
2372	ME	Salihaj	Dardan und Fitore	467 m2	CHF 16'331.15	1	467 m2	1.25 %	1	183 m2	0.49 %
2373	ME	Freiburghaus	Cornelia und Benjamin	1'351 m2	CHF 50'612.85	0.5	675.5 m2	1.80 %	0.5	675 m2	1.81 %
2374		swiss real estate enterprises ag	c/o Adverta Treuhand AG	1'445 m2	CHF 110'042.25	1	1'445 m2	3.86 %	1	1'445 m2	3.88 %
2375		Politische Gemeinde Bonaduz		29 m2							
2376	ME	Mannhart-Tanno	Hildegard und Heinrich	760 m2	CHF 57'891.45	1	760 m2	2.03 %	1	760 m2	2.04 %
2377		Meschenmoser	Tina	650 m2	CHF 49'499.85	1	650 m2	1.74 %	1	650 m2	1.75 %
2378		Christen-Fritsche	Myrta	415 m2	CHF 31'586.60	1	415 m2	1.11 %	1	415 m2	1.11 %
2379	GE	Caduff	Maria und Rudolf	500 m2	CHF 38'093.15	1	500 m2	1.34 %	1	500 m2	1.34 %
2380		Nadig-Caluori	Bernadette	530 m2	CHF 40'389.00	1	530 m2	1.42 %	1	530 m2	1.42 %
2381	ME	Wehrli-Schneider	Seraina und Stefan	315 m2	CHF 23'988.80	1	315 m2	0.84 %	1	315 m2	0.84 %
2382		Politische Gemeinde Bonaduz		60 m2							
2383	ME	Riess-Vollenweider Degiacomi Strasser	Mirjam und Jörg Sereina und Gerhard	920 m2	CHF 70'043.85	1	920 m2	2.46 %	1	920 m2	2.47 %

Anhang 2: Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013

Grund- stück Nr.	Bem.	Name	Vorname	Grundstücks- fläche	geleistete Zahlung 2013 (Verfahren, Erschl. Et. I)	Kostenverteilschlüssel (% Anteil)					
						Verfahren			Erschliessung		
						Faktor	Massg. Fläche	Anteil (%)	Faktor	Massg. Fläche	Anteil (%)
2384	StWE	Derungs Dupont-Gräflin Gredig Heinrich Sutter Trapani Merlo Casanova	Sophie und Alois Denise und Hans-Jürgen Hedwig und Werner Simone und Reto Simona und Thomas Marianna und Davide Kuno	1'216 m2	CHF 88'542.00	0.5	608 m2	1.62 %	1	1'216 m2	3.26 %
2385	ME	Wildbolz-Engeli	Rahel und Pascal	556 m2	CHF 42'317.90	1	556 m2	1.48 %	1	556 m2	1.49 %
2386	ME	Hasler-Frischknecht	Jacqueline und Martin	650 m2	CHF 49'488.75	1	650 m2	1.74 %	1	650 m2	1.74 %
2387		Hanselmann	Reto	547 m2	CHF 41'640.70	1	547 m2	1.46 %	1	547 m2	1.47 %
2388		Caluori	Aurelio	547 m2	CHF 41'654.25	1	547 m2	1.46 %	1	547 m2	1.47 %
2389	ME	Beckmann-Robak	Eva und Matthias	630 m2	CHF 47'976.20	1	630 m2	1.68 %	1	630 m2	1.69 %
2390		Politische Gemeinde Bonaduz		190 m2							
2391	ME	Demarmels Demarmels	Stefan Luzi Marco	782 m2	CHF 0.00	1	782 m2	2.09 %	1	782 m2	2.10 %
2392	EG	Camenisch Camenisch Camenisch	Rainer Franz Silvan Walter	680 m2	CHF 0.00	1	680 m2	1.81 %	1	680 m2	1.82 %
2393	ME	Wallimann	Rahel und Tom	480 m2	CHF 0.00	1	480 m2	1.28 %	1	480 m2	1.29 %
2394	ME	Salzgeber	Daniela und Marco	1'114 m2	CHF 0.00	1	1'114 m2	2.98 %	1	1'114 m2	2.99 %
2395	ME	Massaro	Tatjana und Luigi	620 m2	CHF 0.00	1	620 m2	1.66 %	1	620 m2	1.66 %
2396		Politische Gemeinde Bonaduz		730 m2	CHF 0.00	1	730 m2	1.95 %	1	730 m2	1.96 %
2397	ME	Booth-Degiacomi Burkhardt-Degiacomi Roberts-Degiacomi	Susanne Anita Cécile	3'000 m2	CHF 0.00	1	3'000 m2	8.01 %	1	3'000 m2	8.05 %
2398		Bieler	Ramona und Tino	900 m2	CHF 0.00	1	900 m2	2.40 %	1	900 m2	2.42 %
2399	ME	Kuhn Clopath	Claudia Marco	520 m2	CHF 0.00	1	520 m2	1.39 %	1	520 m2	1.40 %
2400	ME	Bruggisser	Cathrin und Elia	925 m2	CHF 0.00	1	925 m2	2.47 %	1	925 m2	2.48 %
2401	ME	Hörler Immobilien AG Zimmermann	Josef	850 m2	CHF 0.00	1	850 m2	2.27 %	1	850 m2	2.28 %
2402	EG	Bieler Bieler Bieler Comini-Dora Hug-Dora	Albert Fidel Helene Loredana Anna Violanta	790 m2	CHF 0.00	1	790 m2	2.11 %	1	790 m2	2.12 %
2403	BG	R. Sosio AG Büsser Immobilien AG		1'093 m2	CHF 0.00	1	1'093 m2	2.92 %	1	1'093 m2	2.93 %
2404	ME	Bodenmann Bodenmann	Gisela Tanja	857 m2	CHF 0.00	1	857 m2	2.29 %	1	857 m2	2.30 %
2405	ME	Riedi	Ramona und Adrian	1'317 m2	CHF 0.00	1	1'317 m2	3.52 %	1	1'317 m2	3.54 %
2406		praupeder ag		603 m2	CHF 0.00	1	603 m2	1.61 %	1	603 m2	1.62 %

Anhang 2: Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013

Grund- stück Nr.	Bem.	Name	Vorname	Grundstücks- fläche	geleistete Zahlung 2013 (Verfahren, Erschl. Et. I)	Kostenverteilschlüssel (% Anteil)					
						Verfahren			Erschliessung		
						Faktor	Massg. Fläche	Anteil (%)	Faktor	Massg. Fläche	Anteil (%)
2407	ME	Buchli-Camenisch Caluori-Camenisch Camenisch Camenisch Degiacomi	Ida Ursina und Eduard Claudio Jürg Bianca	962 m2	CHF 0.00	1	962 m2	2.57 %	1	962 m2	2.58 %
2408		Politische Gemeinde Bonaduz		4'350 m2							
2409		Cavelti	Zina	1'118 m2	CHF 0.00	1	1'118 m2	2.99 %	1	1'118 m2	3.00 %
2410	ME	Bieler Bollhalder	Walter Werner	970 m2	CHF 0.00	1	970 m2	2.59 %	1	970 m2	2.60 %
2411	ME	Burkhardt-Degiacomi Degiacomi	Anita Guido	1'025 m2	CHF 0.00	1	1'025 m2	2.74 %	1	1'025 m2	2.75 %
2412		Wälchli	Max	1'028 m2	CHF 0.00	1	1'028 m2	2.75 %	1	1'028 m2	2.76 %
2413		Politische Gemeinde Bonaduz		628 m2							
2414		Politische Gemeinde Bonaduz		1'362 m2							
2421	StWE	Andri Bel Etage Immobiliare SA Bucher Brügger Früh-Demarmels Gregori-Hartmann Sanatore-Janka Sax-Van der Waal Schaub	Roman Urs Silvia und Stefan Florenza Doris und Gian Peder Esther Titia und Christian Markus	1'654 m2	CHF 5'499.20	Art. 18 Abs. 5 QPV					
2422	ME	Cavegn Wasescha	Antonia und Remo	650 m2	CHF 49'491.25	1	650 m2	1.74 %	1	650 m2	1.74 %
2423		Ancona-Gaar	Alexa und Franco	425 m2	CHF 32'345.85	1	425 m2	1.13 %	1	425 m2	1.14 %
2424		Nüssler	Patrick	434 m2	CHF 33'017.20	1	434 m2	1.16 %	1	434 m2	1.16 %
2428	ME	Lerch-Deflorin	Sandra und Jürgen	547 m2	41647.75	1	547 m2	1.46 %	1	547 m2	1.47 %
2446	ME	Hunger-Gartmann	Edith und Hans Peter	456 m2	CHF 23'234.25	1	456 m2	1.22 %	1	286 m2	0.77 %
2447	ME	Willi-Sgier	Seraina und Gian	433 m2	CHF 32'998.60	1	433 m2	1.16 %	1	433 m2	1.16 %
2448	ME	Reich-Tscholl	Sonia und Daniel	472 m2	CHF 35'932.85	1	472 m2	1.26 %	1	472 m2	1.27 %
2449		Casanova	Kuno	285 m2	CHF 21'704.15	1	285 m2	0.76 %	1	285 m2	0.77 %
2563	ME	Näf	Susanne und Stefan	505 m2	CHF 0.00	1	505 m2	1.35 %	1	505 m2	1.36 %
2570		GAMA Architektur AG		430 m2	CHF 0.00	1	430 m2	1.15 %	1	430 m2	1.15 %
			Total	52'932 m2	CHF 1'228'055.50		37'451 m2	100 %		37'248 m2	100 %