



**Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol**

**QUARTIERPLAN BUORNA
Quartierplanvorschriften (QPV)**

Neufassung 2026

Öffentliche Auflage vom

Vom Gemeindevorstand erlassen am

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindegemeinschaft:

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeine Bestimmungen	
Quartierplangebiet	1
Zweck	2
Rechtsgrundlage	3
Bestandteile	4
Verbindlichkeit	5
Baubewilligungsverfahren	6
II Grenzbereinigung	
Grenzbereinigungen	7
III Gestaltung	
Nutzungsart	8
Ausnützung	9
Bebaubare Flächen	10
Situierung von Bauten und Anlagen	11
Gebäude- und Firsthöhe	12
Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge	13
Gestaltung von Bauten und Anlagen	14
Dachgestaltung, Solaranlagen	15
Böschungen, Mauern und Baumreihen	16
Umgebungsgestaltung	17
IV Erschliessung	
1. Verkehr	
Verkehrsanlagen	18
Sammelstrasse	19
Erschliessungsstrasse	20
Zufahrt Areal RhB	21
Verladekorridor und Bahngleise RhB	22
Zufahrten unterirdische Parkieranlagen	23
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	24
Offene Parkierungsfelder	25
Fuss- und Wanderwege	26
Zufahrt optional	27
2. Versorgung und Entsorgung	
Anschluss an das Versorgungsnetz	28
Ableitung von Meteorwasser und Hangwasser	29
Eigentum an den Versorgungsanlagen	30
Durchleitungsrechte und Bauverbot	31
Abfallsammelstelle	32

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen	
Ausführung	
1. Sammelstrasse	33
2. Erschliessungsstrasse	34
3. Übrige Verkehrsanlagen	35
4. Versorgungsanlagen	36
Unterhalt und Erneuerung	37
Schneeräumung	38
4. Finanzierung	
4.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen	
Verkehrsanlagen	39
Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen	40
Abfallsammelstelle	41
Verteilung der Kosten	42
Fälligkeit der Kostenanteile	43
Kostenschätzung	44
4.2. Private Erschliessungsanlagen	
Private Erschliessungsanlagen	45
4.3. Vorbehalt von Abgaben	
Gesetzliche Abgaben	46
V Schlussbestimmungen	
Kosten der Quartierplanung 2008/2012	47
Planungskosten der Neufassung des Quartierplans 2026	48
Anmerkung im Grundbuch	49
Aufhebung des Quartierplans vom 22.09.2008 mit Ergänzung 2012	50
Aufhebung oder Abänderung	51
Anhang	
1 Grenzbereinigung, Mutation	
2 Verteilschlüssel 1 Erschliessungsstrasse	
3 Verteilschlüssel 2 Planungskosten Quartierplan 2026	
4 Kostenschätzung	
5 Provisorischer Kostenverteiler	
6 Grundbuchauszüge	

Der Quartierplan Buorna vom 22. September 2008 mit Ergänzung vom 24. Juli 2012 wird gestützt auf Art. 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO) und Art. 126 des Baugesetzes Scuol vom 28.11.2004/20.12.2005 mit Anpassungen 2010/2011 (BauG Scuol 2005/2011) aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

QUARTIERPLAN BUORNA

I Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet Art. 1

- 1 Der Quartierplan Buorna erstreckt sich über die Parzellen Nr. 2025 (einschliesslich Baurechtsgrundstück Nr. 2026), 2112, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2158, 2240, 2242 sowie über Teilflächen der Parzellen Nr. 594, 731, 830 und 875 des Grundbuches Scuol.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Zweck Art. 2

- 1 Der neugefasste Quartierplan Buorna bestimmt in den Grundzügen die künftige Überbauung des Areals der Rhätischen Bahn (ehemaliges Gestaltungsgebiet II gemäss Quartierplan 2008/2012). Er schafft die Voraussetzungen für eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume unter Bezugnahme auf die zum Teil bereits ausgeführte Überbauung des ehemaligen Gestaltungsgebietes I.
- 2 Der Quartierplan regelt die erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen der Erschliessung an die gemäss Quartierplan 2008/2012 ausgeführten und teilweise noch nicht vollendeten Erschliessungsanlagen.
- 3 Die mit der Quartierplanung 2008 verbundene Landumlegung wurde ausgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Neufassung des Quartierplans werden lediglich die Grenzen zwischen den Parzellen Nr. 731 und 2114 und den Parzellen Nr. 731 und 2242 den Festlegungen des Quartierplans angepasst.

Rechtsgrundlage Art. 3

- 1 Der neugefasste Quartierplan Buorna stützt sich auf die zurzeit noch in Kraft stehenden Bestimmungen des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Scuol vom 28.11.2004/20.12.2005 mit Anpassungen 2010/2011.

- 2 Mit Rücksicht auf die weit fortgeschrittene Zusammenführung der Ortsplanungen der zur Gemeinde Scuol fusionierten Gemeinden sieht der neugefasste Quartierplan einzelne alternative Regelungen vor, welche mit Inkrafttreten des einheitlichen Baugesetzes an die Stelle der bisherigen Regelung treten.

Bestandteile

Art. 4

- 1 Der neu gefasste Quartierplan Buorna umfasst folgende Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen 1-6
2. Bestandesplan 1:500 (Plan Nr. 01, dat. 30.04.2026)
3. Grenzbereinigungsplan (Plan Nr. 02, dat. 30.04.2026)
4. Gestaltungsplan 1:500 (Plan Nr. 03, dat. 30.04.2026)
5. Gestaltungsplan Profile 1:500 (Situation 1:2000), (Plan Nr. 04, dat. 30.04.2026)
6. Erschliessungsplan Verkehr 1:500 (Plan Nr. 05, dat. 30.04.2026)
7. Erschliessungsplan Versorgung 1:500 (Plan Nr. 06, dat. 30.04.2026)

Verbindlichkeit

Art. 5

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben 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 Erschliessungsgesetze der Gemeinde zu genügen.
- 3 Die Bestimmungen des vorliegenden Quartierplans finden keine Anwendung auf Bauvorhaben der Rhätischen Bahn, welche der eidgenössischen Eisenbahngesetzgebung unterliegen.

Baubewilligungsverfahren

Art. 6

- 1 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Alle Bauvorhaben sind während der Projektierung und der Ausführung durch die Bauberatung zu begleiten.
- 3 Bauabsichten sind dem Bauamt vor der Ausarbeitung von Projektplänen mitzuteilen. Nach Besprechung des Vorhabens mit Gemeinde und Bauberatung ist ein Vorprojekt zu erstellen, welches in einem Vorentscheidungsverfahren der Gemeinde zur Prüfung zu unterbreiten ist. Anschliessend kann das Baugesuch entsprechend den Vorgaben des Vorentscheides ausgearbeitet und der Gemeinde zur Prüfung und öffentlichen Auflage eingereicht werden

II Grenzbereinigung

Grenzbereinigungen

Art. 7

- 1 Zwischen den Parzellen Nr. 731 und 2114 einerseits und den Parzellen Nr. 731 und 2242 werden die Grenzen den Festlegungen des Quartierplans angepasst.
- 2 Die Änderung der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 731 und 2114 erfolgt mit Rücksicht auf die geänderte Linienführung der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Sammelstrasse. Zu diesem Zweck wird von Parzelle Nr. 731 ein Abschnitt im Ausmass von 114 m² abgetrennt und mit Parzelle Nr. 2114 vereinigt. Da beide Parzellen im Eigentum der Politischen Gemeinde Scuol stehen, findet kein Wertausgleich statt.
- 3 Die Änderung der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 731 und 2242 dient der Abstimmung der Parzellengrenze auf den geplanten Parkplatz und den Fuss- und Wanderweg entlang dem Böschungsfuss RhB. Zu diesem Zweck wird von Parzelle Nr. 2242 ein Abschnitt im Ausmass von 14.1 m² abgetrennt und mit Parzelle Nr. 731 vereinigt. Gleichzeitig wird ein gleich grosser Abschnitt von Parzelle Nr. 731 abgetrennt und mit Parzelle Nr. 2242 vereinigt. Die abgetauschten Abschnitte sind gleichwertig, weshalb kein Wertausgleich stattfindet.
- 4 Das im Grundbuch auf Grundstück Nr. 731 als Last eingetragene Recht „Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung“ z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez (UID: CHE-105.768.959) ist auf Grundstück Nr. 731 zu belassen jedoch nicht auf die Grundstücke Nr. 2114 und Nr. 2242 zu übertragen.
- 5 Die im Grundbuch auf Grundstück Nr. 2242 eingetragenen Dienstbarkeiten
 - Recht: „Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Scuol/830“ (17.12.2020/1130/0)
 - Recht: „Grenzbaurecht z.L. LIG Scuol/830“ (17.12.2020/1130/0)
 - Recht: „Grenz-, und Überbaurecht) z.L. LIG Scuol/830“ (17.12.2020/1130/0)
 - Last: „Fuss- und Fahrwegrecht) z.L. LIG Scuol/830“ (17.12.2020/1130/0)

sind auf Grundstück Nr. 2242 zu belassen jedoch nicht auf Grundstücke Nr. 731 zu übertragen.

- 6 Die Abtretung der Abschnitte gemäss Absatz 2 und 3 erfolgt gemäss Grenzbereinigungsplan und zugehöriger Mutationstabelle. Die Baubehörde lässt die erforderliche Mutation für den Eintrag der neuen Grenzen der Parzellen Nr. 731, 2114 und 2242 im Grundbuch durch den Grundbuchgeometer erstellen.
- 7 Der Eigentumsübergang an der abgetretenen Fläche erfolgt mit Inkrafttreten des Quartierplans.

III Gestaltung

Nutzungsart

Art. 8

- 1 Die Art der Nutzung in den Baufeldern A, B, C sowie D1 – D3 richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes für die Gewerbezone A bzw. Gewerbezone 1 gemäss künftigen Recht.

2 Das Baufeld E dient ausschliesslich als Verladekorridor mit Regallager der Rhätischen Bahn.

Ausnützung

Art. 9

1 Gestützt auf das derzeit noch in Kraft stehende Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Scuol vom 28.11.2004/20.12.2005 mit Anpassungen 2010/2011 wird die höchstzulässige Ausnützung aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen aufgrund der Landfläche im Quartierplangebiet und einer AZ von 1.1 wie folgt festgelegt:

Parzellen Nr.	Total Fläche im Quartierplan-Gebiet) ¹ m ²	Gebiet	Teilfläche in m ²	Zone	Teilfläche in m ²	AZ	GF m ²
594	115	Strassengebiet	115	-	-	-	-
731	2'159	Strassengebiet	847	Gewerbezone	1'312	-	-
830	8'256	Bahngebiet	1'758	Gewerbezone	6'497	1.1	7'147
875	419	Strassengebiet	419		-	-	-
2025	1'723	-	-	Gewerbezone	1'723	1.1	1'895
2112	4'129	-	-	Gewerbezone	4'129	1.1	4'542
2114	2'082	Strassengebiet	2'082	-	-	-	-
2115	2'135	-	-	Gewerbezone	2'135	1.1	2'349
2116	974	-	-	Gewerbezone	974	1.1	1'071
2117	498	-	-	Gewerbezone	498	1.1	548
2118	917	-	-	Gewerbezone	917	1.1	1'009
2119	1'113	-	-	Gewerbezone	1'113	1.1	1'224
2120	3'538	-	-	Gewerbezone	3'538	1.1	3'892
2121	2'499	-	-	Gewerbezone	2'499	1.1	2'749
2158	790	-	-	Gewerbezone	790	1.1	869
2240	324	-	-	Gewerbezone	324	1.1	356
2242	4'341	Bahngebiet	523	Gewerbezone	3819	1.1	4201
Total	36'012	Bahn-/Strassengebiet	5'744	Gewerbezone	30'268		31'852

)¹ Flächen nach Grenzberreinigung.

- 2 Nutzungsübertragungen zwischen Parzellen innerhalb des gleichen Baufeldes sowie zwischen Parzellen der Baufelder A, B und C sind gestattet.
- 3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Geschossflächen der einzelnen Bauten gilt Art. 63 des Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Scuol vom 28.11.2004/20.12.2005 mit Anpassungen 2010/2011.
- 4 Das im Entstehen begriffene einheitliche Baugesetz der Gemeinde Scuol sieht für die Gewerbezone 1 keine Ausnützungsziffer mehr vor. Sollte daher das neue Baugesetz mit dieser Änderung in Kraft treten, fallen die Ausnützungsbeschränkungen gemäss Absatz 1, 2 und 3 dahin. In diesem Fall wird das Mass der Nutzung im Quartierplangebiet nurmehr durch die festgelegten Baufelder, die Gebäudelängen sowie die Fassadenhöhen und Höhen der Firstlinie bestimmt.

Bebaubare Flächen

Art. 10

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan Situation durch Baulinien abgegrenzten Baufelder A, B, C, D1 – D3 und E zu erstellen. Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG.
- 2 Die im Böschungsbereich gelegene, durch die Arkadenbaulinie „untere Ebene“ gesicherte Teilfläche des Baufeldes D1 darf erst ab Kote 1286.00 m ü. M. (unterkant Auskragung) mit auskragenden Gebäudeteilen überbaut werden.
- 3 Die ausserhalb der Baufelder A, B, C, D1 – D3 und E gelegenen Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden.
- 4 Die Überdachung des Baufeldes E darf gemäss Gestaltungsplan Profile, Schnitt C – C, in die Zufahrt Areal RhB hineinragen.

Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 11

- 1 Gebäude in den Baufeldern A, B und C sind auf das Niveau der Erschliessungsstrasse auszurichten.
- 2 Gebäude in den Baufeldern D1 – D3 und E sind auf das Niveau des Bahnhofareals (Kote 1286.00 m. ü. M) auszurichten.
- 3 Im Baufeld D2 sind mindestens 2, vorzugsweise jedoch 3 selbständige Bauten zu errichten, zwischen denen im Sinne des Richtprojektes ein Vorplatz mit Mauerabschluss und Baumbepflanzung im Böschungsbereich mit einer Breite von mindestens 15.0 m anzulegen ist.

Gebäude- und Firsthöhen

Art. 12

- 1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern A, B, und C beträgt 10.5 m, die Firsthöhe 14.0 m.

- 2 Für das bestehende Gebäude im Baufeld D1 gilt der Bestand. Im Falle eines Ersatzbaus gelten für das Baufeld D1 die gleichen Festlegungen für die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Dachgestaltung wie für die Baufelder D2 und D3.
- 3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern D2 – D3 beträgt 8.0 m und im Baufeld E 7.0 m, gemessen ab Bahnhofareal (Kote 1286.00 m ü. M.). Bauten in den Baufeldern D2 – D3 dürfen ausserdem eine Firsthöhe von 10.5 m nicht überschreiten.
- 4 Die Gebäude- und Firsthöhen von Neubauten und Ersatzbauten sind in den verschiedenen Baufeldern wie folgt zu messen:
 1. **Baufeld A**
ab Niveau 1273.50 m. ü. M.
 2. **Baufeld B**
ab gewachsenem bzw. abgegrabenem Boden
 3. **Baufeld C**
ab Niveau der Erschliessungsstrasse
 4. **Baufelder D2 – D3**
ab Niveau des Bahnhofareals (Kote 1286.00 m ü. M.)
(siehe Gestaltungsplan Profile, Schnitte A–A, B–B, C–C und D–D)
 5. **Baufeld E**
ab Niveau des Bahnhofareals (Kote 1286.00 m ü. M.)
(siehe Gestaltungsplan Profile, Schnitte A–A, B–B, C–C und D–D)
- 4 Die Messung der Gebäude- und Firsthöhen ist im Gestaltungsplan Profile in den Schnitten dargestellt. Im Übrigen gelten für die Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhen bzw. inskünftig der Fassadenhöhe und der Höhe der Firstlinien die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge

Art. 13

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, gegen Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.
- 2 Innerhalb der einzelnen Baufelder können die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Bauten im gleichen Baufeld im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- 3 In den Baufeldern A, B und C richtet sich die zulässige Gebäudelänge nach dem jeweils geltenden Baugesetz. In den Baufeldern D1 – D3 und E wird die maximal zulässige Gebäudelänge durch die Baufelder bestimmt. Für das Baufeld D2 gilt dabei jedoch die Beschränkung von Art. 11 Abs. 3 QPV.

- 1 Bei den Gebäuden in den Baufeldern A, B und C sind kompakte, orthogonale Baukörper in muraler Bauweise anzustreben. Als Fassadenfarbe sind erdige Farbtöne zu wählen.
- 2 Die Gebäude im Baufeld D2 und D3 sowie Ersatzbauten im Baufeld D1) sind gemäss Richtprojekt als 2-geschossige Bauten ab Niveau des Bahnhofareals (Kote 1286.00 m ü. M.) in Holzbauweise zu gestalten und auszuführen.
- 3 Bauten im Baufeld E sind in Absprache mit Baubehörde und Bauberatung zu gestalten und auszuführen.
- 4 Offene Lagerplätze sowie nicht in Gebäude passende gewerbliche Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie gegen aussen nicht störend in Erscheinung treten und eine gute Ordnung auf den betroffenen Flächen durch bauliche Einrichtungen wie Hochregale oder andere gestalterische Massnahmen sichergestellt ist.

- 1 Neubauten und Ersatzbauten in den Baufeldern A, B und C sind mit begrünten Flachdächern auszuführen. Giebel und Pultdächer sowie Attikageschosse sind bei Neubauten und Ersatzbauten nicht gestattet.
- 2 Neubauten oder Ersatzbauten in den Baufeldern D2 – D3 sowie Ersatzbauten im Baufeld D1 sind mit Giebeldächern gemäss Richtprojekt auszuführen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Die Dächer der Bauten in den Baufeldern D2 – D3 sowie von Ersatzbauten im Baufeld D1 sind einheitlich mit Falzblech einzudecken. Material und Farbe sind einheitlich in Absprache mit Baubehörde und Bauberatung festzulegen.
- 3 Bei Neubauten oder Ersatzbauten im Baufeld E sind nur Flachdächer gestattet.
- 4 Solaranlagen sind gestattet, wenn sie in die Dach- oder Fassadenfläche eingefügt und vollflächig verlegt werden.
- 5 Bei Flachdächern mit Ausnahme im Baufeld E sind aufgerichtete Solaranlagen gestattet, sofern sie innerhalb eines Lichtraumprofils errichtet werden, welches vom Dachrand allseits einen Winkel von 45 °bildet. Aufgerichtete Solaranlagen sind parallel zu einer Hauptfassade anzuordnen.

- 1 Die Gebäude und Mauern auf der Böschungskante des Bahnareals (Baufelder D2 – D3) sind so zu gestalten und auszuführen, dass die bestehende Böschung gemäss Gestaltungsplan als durchgehendes natürliches Böschungsband in Erscheinung tritt.
- 2 Die gemäss Gestaltungsplan entlang der Böschungskante festgelegten Mauern sind als niedrige Einfriedungsmauern zu erstellen. Sie dienen als Schutz der Böschung und der Baumreihen sowie der räumlichen Fassung des Bahnareals.

- 3 Die im Quartierplangebiet vorhandenen Baumreihen sind zu erhalten und gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans mit Alleebäumen der gleichen Art zu ergänzen.

Umgebungsgestaltung

Art. 17

- 1 Die Umgebung der Gebäude ist möglichst natürlich zu gestalten. Einfriedungen sind nur gestattet, wenn sie sich zum Schutz von Personen oder Sachen aufdrängen.
- 2 Bei Überbauung des Baufeldes A ist das Gelände an den talseitigen Fassaden so aufzuschütten, dass die maximal zulässige Gebäude- bzw. Fassadenhöhe von 10.5 m ab aufgeschüttetem Terrain (vgl. Gestaltungsplan Profile, Schnitt A – A) nicht überschritten wird.

IV Erschliessung

1. Verkehr

Verkehrsanlagen

Art. 18

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen und Wegen erfolgt nach dem Erschliessungsplan Verkehr.
- 2 Es werden unterschieden
 1. Sammelstrasse
 2. Erschliessungsstrasse
 3. Trottoir
 4. Zufahrt Areal RhB
 5. Verladekorridor RhB
 6. Zufahrt unterirdische Parkieranlage (UP)
 7. Offene Parkierungsfelder
 8. RhB Bahngleise
 9. Fuss- und Wanderweg
 10. Zufahrt optional
- 3 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan Verkehr festgelegten Verkehrsanlagen mit Ausnahme der optionalen Zufahrt zu den Parzellen Nr. 2120 und 2158 sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die Anschlüsse der Parzellen Nr. 2120 und 2158 an den Landwirtschaftsweg auf Parzelle Nr. 731 sind im Erschliessungsplan Verkehr richtplanmässig festgelegt.

Sammelstrasse

Art. 19

- 1 Die Sammelstrasse mit Trottoir verbindet das Bahnhofareal mit dem durch die Erschliessungsstrasse erschlossenen untern Teil des Quartiers und dem weiteren Strassennetz der Gemeinde für Motorfahrzeuge und Fussgänger.
- 2 Die Sammelstrasse wird ausgebaut und gemäss Erschliessungsplan Verkehr mit einem Trottoir versehen.

- 3 Die Sammelstrasse und das zugehörige Trottoir sind öffentlich und können von jedermann benutzt werden.

Erschliessungsstrasse

Art. 20

- 1 Die Erschliessungsstrasse erschliesst die in den Baufeldern A, B und C gelegenen Grundstücke sowie die untere Ebene des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2025 (Baurechtsgrundstück Nr. 2026) im Baufeld D1 für Motorfahrzeuge und Fussgänger. Sie dient ferner als Zubringer zur möglichen westlichen Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage unter dem Baufeld D2.
- 2 Die Erschliessungsstrasse wird im Zuge des Ausbaus der Sammelstrasse beim Einmündungsbereich gemäss Erschliessungsplan Verkehr verbreitert und an die ausgebaute Sammelstrasse angepasst.
- 3 Vorplätze entlang der Erschliessungsstrasse dürfen nicht mit Ketten, Pfosten, Zäunen, Pflanzentrögen und dergleichen abgesperrt werden. Sie dürfen von jedermann für das Kreuzen oder Wenden von Fahrzeugen benützt werden.
- 4 Die Erschliessungsstrasse einschliesslich Wendeplatz ist öffentlich und kann von jedermann benutzt werden.

Zufahrt Areal RhB

Art. 21

- 1 Die Baufelder D1 – D3 und E mit dem Areal der Rhätischen Bahn (Parzellen Nr. 830 und 2242) sowie die obere Ebene des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2025 bzw. auf Baurechtsgrundstück Nr. 2026 sind gemäss Erschliessungsplan Verkehr sowohl für Motorfahrzeuge als auch für Fussgänger über die Sammelstrasse und die Zufahrt Areal RhB mit Wendeplätzen erschlossen.
- 2 Für die Zufahrt zur oberen Ebene des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2025 bzw. auf Baurechtsgrundstück Nr. 2026 über die Parzellen Nr. 830 und 2242 gilt die zwischen den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern der beteiligten Parzellen getroffene privatrechtliche Regelung.
- 3 Das auf den Parzellen Nr. 830 und 2242 gelegene Garagengebäude Assek. Nr. 498–E ist im Zuge der Realisierung der Zufahrt Areal RhB abzurechen.

Verladekorridor und Bahngleise RhB

Art. 22

- 1 Der Verladekorridor dient dem Umschlag und der Lagerung von Gütern und Materialien in Regalen. Die Regale einschliesslich Überdachung dürfen eine Höhe von 7.0 m ab Niveau des Bahnhofareals nicht überschreiten.
- 2 Das bestehende Verladegleis der RhB im Bereich der Parzellen Nr. 830 und 2242 ist bei Überbauung des Baufeldes D2 gemäss Erschliessungsplan Verkehr in den geplanten Verladekorridor zu verlegen.

- 1 Die unter dem Baufeld D3 vorgesehene unterirdische Parkieranlage ist gemäss Erschliessungsplan Verkehr über die geplante östliche Zufahrt direkt ab Sammelstrasse (Via da Tarasp) zu erschliessen.
- 2 Die unter dem Baufeld D2 vorgesehene unterirdische Parkieranlage kann gemäss Erschliessungsplan Verkehr über die geplante westliche Zufahrt direkt ab Wendeplatz der Erschliessungsstrasse oder durch einen Zusammenschluss der Parkieranlagen der Baufelder D2 und D3 über die östliche Zufahrt erschlossen werden.
- 3 Die genaue Lage der Anschlüsse an die Sammelstrasse bzw. die Erschliessungsstrasse wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird nach den jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Der gemäss dem jeweils geltenden Baugesetz vorgeschriebene Anteil an gedeckten Parkplätzen ist in Garagen, Einstellhallen oder Autounterständen unterzubringen.
- 3 Die für die Nutzung der Baufelder D2 und D3 erforderlichen gedeckten Autoabstellplätze sind gemäss Richtprojekt in den unterirdischen Parkieranlagen auf den Parzellen Nr. 830, 2025 und 2242 bereitzustellen. Auf die unterirdische Parkieranlage kann nur verzichtet werden, wenn die gemäss Gestaltungsplan Profile 1:500 als Option (Richtprojekt) dargestellte Personenüberführung erstellt und eine Parkieranlösung im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Rhätischen Bahn und den Bergbahnen auf dem Areal der Bergbahnen gefunden und eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den Bergbahnen und der Rhätischen Bahn abgeschlossen wird.
- 4 Für die Lage und Anordnung von oberirdischen Autoabstellplätzen gilt Art. 25 QPV.

- 1 Die auf dem Bahnhofareal (Parzellen Nr. 830 und 2242) sowie auf den Parzellen Nr. 731 und 2240 angestrebten offenen Autoabstellplätze sind im Erschliessungsplan Verkehr richtplanmässig festgelegt.
- 2 Für oberirdische Autoabstellplätze im übrigen Quartierplangebiet gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

- 1 Die öffentlichen Fuss- und Wanderwege ergänzen die Fusswegverbindungen der Gemeinde im Rahmen des geltenden Fusswegkonzeptes. Die Linienführung des bestehenden und des geplanten neuen Fuss- und Wanderweges im Quartier ist im Erschliessungsplan Verkehr festgelegt.

- 2 Der im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte neue Fuss- und Wanderweg auf dem Trasse des alten Feldweges entlang dem Böschungsfuss RhB bis zum Wanderweg Richtung Jenna da Nairs ist mit einer Breite von netto 1.5 m zu planen und auszuführen. Im Bereich der Werkareale ist der Fuss- und Wanderweg durch einen Zaun zu sichern.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sowie der neue Fuss- und Wanderweg gemäss Absatz 2 sind öffentlich und können von jedermann benutzt werden. Soweit die Fusswege nicht auf Boden der Gemeinde errichtet werden, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer der mit den Wegen belasteten Parzellen die Anlage und den Betrieb der Wege durch die Gemeinde sowie deren Benutzung durch die Öffentlichkeit ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Zufahrt optional

Art. 27

- 1 Die im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Zufahrt optional dient einer möglichen talseitigen Erschliessung der Parzellen Nr. 2120 und 2158 von Süden über den Landwirtschaftsweg auf Parzelle Nr. 731.
- 2 Die genaue Lage der Anschlüsse der Parzellen Nr. 2120 und 2158 an den Landwirtschaftsweg wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Die Zufahrt über den Landwirtschaftsweg kann von den Bewohnern und Besuchern der angeschlossenen Grundstücke Nr. 2120 und 2158 unbeschränkt als Zugang und Zufahrt benützt werden.

2. Versorgung und Entsorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 28

- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Leitungen der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan Versorgung.
- 2 Die Standorte der Hydranten und der öffentlichen Beleuchtung sowie der Trafostation und der Verteilkabinen sind im Erschliessungsplan Versorgung festgelegt.

Ableitung von Meteorwasser und Hangwasser

Art. 29

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser (Meteorwasser) auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Das anfallende Meteorwasser ist gemäss Anordnungen der Gemeinde in die im Erschliessungsplan Versorgung festgelegten Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.
- 3 Das in der bestehenden Rinne oberhalb des Bahnareals gesammelte Hangwasser ist durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 830 auf eigene Kosten über die bestehende private Meteorleitung abzuleiten.

- 4 Zur Versinterung neigendes Hangwasser, das bei Bauvorhaben im Quartierplangebiet zu Tage tritt, darf nicht in öffentliche Schmutz- oder Meteorwasserleitungen eingeleitet werden. Bauten im Bereich von Austritten von versinterndem Hangwasser sind mit geeigneten baulichen Schutzmassnahmen gegen Wassereintritte zu schützen.

Eigentum an den Versorgungsanlagen

Art. 30

- 1 Die bestehenden im Erschliessungsplan Versorgung dargestellten öffentlichen Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen sowie die Hydranten stehen im Eigentum der Gemeinde.
- 2 Alle weiteren für die Erschliessung des Quartiers erforderlichen Werkleitungen sowie sämtliche Hausanschlüsse gelten mit Ausnahme der Telefon- und Stromzuleitungen als private Leitungen.
- 3 Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen. Trafostationen und Verteilkabinen stehen im Eigentum der zuständigen Werke.

Durchleitungsrechte und Bauverbot

Art. 31

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen und Leitungen der Energia Engiadina und der Swisscom bzw. deren Rechtsnachfolger samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die Linienführung der bestehenden Leitungen und der geplanten neuen Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan Versorgung ersichtlich. Mit der Festlegung der Leitungen im Erschliessungsplan gelten die Durchleitungsrechte als erteilt.
- 3 Über den im Plan festgelegten Trassen von öffentlichen Werkleitungen und seitlich in einem Abstand von je 2 m dürfen keine ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Abfallsammelstelle

Art. 32

- 1 Der Erschliessungsplan Versorgung bezeichnet den Standort für eine allfällige künftige öffentliche Abfallsammelstelle.
- 2 Die Ausgestaltung der Abfallsammelstelle wird durch die Gemeinde bestimmt.

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Ausführung

1. Sammelstrasse

Art. 33

- 1 Die Sammelstrasse wird von der Gemeinde gemäss den Vorgaben des Erschliessungsplans Verkehr ausgebaut und mit einem Trottoir ergänzt. Gleichzeitig wird die Einmündung der Erschliessungsstrasse an die ausgebaute Sammelstrasse angepasst.
- 2 Die Projektierung und Ausführung des Ausbaus der Sammelstrasse samt Trottoir sowie der Anpassung der Einmündung der Erschliessungsstrasse sind Sache der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde sorgt ferner im Zuge des Ausbaus der Sammelstrasse für die Verlegung von zwei Hydranten sowie einer Wasserleitung.

2. Erschliessungsstrasse

Art. 34

- 1 Die Erschliessungsstrasse wurde von der Gemeinde nach den Vorgaben des Quartierplans 2008 bis auf die nachfolgenden noch zu auszuführenden Arbeiten an der Strasse und den Nebenanlagen erstellt:
 - Strassenentwässerung (Schachtabdeckungen)
 - Randabschlüsse
 - Deckbelag
 - Kandelaber
- 2 Im Zuge des Ausbaus der Sammelstrasse wird die Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsplan Verkehr im Einmündungsbereich hangseits verbreitert. Die Projektierung und Ausführung dieser Verbreiterung sowie der Abschluss der noch offenen Arbeiten an der Erschliessungsstrasse sind Sache der Gemeinde.

3. Übrige Verkehrsanlagen

Art. 35

- 1 Der neue Fuss- und Wanderweg gemäss Art. 26 Abs. 2 QPV auf dem Trasse des alten Feldweges entlang dem Böschungsfuss RhB einschliesslich Zaun ist von der Gemeinde zu projektieren und zu erstellen.
- 2 Alle weiteren für die Erschliessung des Quartiers noch notwendigen Verkehrsanlagen, namentlich Anlagen für die Erschliessung der Baufelder D1 – D3 und E und der unterirdischen Parkierungsanlagen sowie für die Anschlüsse der Parzellen Nr. 2120 und 2158 an den Landwirtschaftsweg auf Parzelle Nr. 731 sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auszuführen, denen die Anlagen dienen.

4. Versorgungsanlagen

Art. 36

- 1 Die für die Erschliessung des Quartiers erforderlichen Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen sowie die Hydranten wurden von der Gemeinde nach den Vorgaben des Quartierplans 2008 erstellt.
- 2 Soweit für das Quartier erforderliche Anlagen der Energieversorgung und der Telekommunikation noch nicht erstellt wurden, richten sich deren Projektierung und Ausführung nach den Vorschriften der Energia Engiadina und der Swisscom.

Unterhalt und Erneuerung

Art. 37

- 1 Der Unterhalt und die Erneuerung der Sammelstrasse, der Erschliessungsstrasse einschliesslich Wendepplatz sowie der öffentlichen Fuss- und Wanderwege im Quartier obliegen der Gemeinde.
- 2 Die Gemeinde sorgt ferner für den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Werkleitungen sowie einer allfälligen Abfallsammelstelle.
- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung aller übrigen Anlagen mit Ausnahme der Anlagen der Energia Engiadina und der Swisscom obliegen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen diese Anlagen dienen.

Schneeräumung

Art. 38

- 1 Die Schneeräumung auf der Sammelstrasse samt Trottoir und der Erschliessungsstrasse einschliesslich Wendepplatz ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die Gemeinde sorgt ferner nach den Beschlüssen des Gemeindevorstandes für eine allfällige Schneeräumung auf den öffentlichen Fuss- und Wanderwegen.
- 3 Alle übrigen Verkehrsanlagen und Verkehrsflächen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern selbst von Schnee zu räumen.

4. Finanzierung

4.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 39

- 1 Die Kosten für die Projektierung und den Ausbau der Sammelstrasse einschliesslich Trottoir sowie die Kosten für die Anpassung der Einmündung der Erschliessungsstrasse (letzte 20.0 m im Osten entlang der Strassenachse gemessen) werden vollumfänglich von der Gemeinde getragen. Zulasten der Gemeinde gehen ferner die Kosten für die Projektierung und Erstellung des neuen Fuss- und Wanderwegs gemäss Art. 26 Abs. 2 QPV einschliesslich der Kosten für die Sicherung des Weges gegenüber dem Werkareal durch einen Zaun. Die Gemeinde trägt schliesslich auch die Kosten der öffentlichen Beleuchtungskandelaber, soweit diese nicht der Beleuchtung der Erschliessungsstrasse dienen.

- 2 Die Kosten für die Projektierung, Erstellung und Fertigstellung der Erschliessungsstrasse samt Wendeplatz gemäss Art. 34 QPV, einschliesslich der Kosten für die hangseitige Verbreiterung beim Einmündungsbereich sowie die Kosten der Strassenentwässerung und der Kandelaber an der Erschliessungsstrasse gehen vollumfänglich zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke in den Baufeldern A, B, C, D1 (Baurechtsgrundstück Nr. 2026) und D2. Die für die Verbreiterung der Erschliessungsstrasse erforderliche Bodenfläche wird von der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- 3 Die von den Quartierplanbeteiligten gemäss Absatz 2 zu tragenden Kosten der Erschliessungsstrasse (bereits angefallene sowie Kosten der Fertigstellung) werden gemäss Verteilschlüssel 1 im Anhang 2 im Verhältnis der den einzelnen Grundstücken nach Art. 9 QPV zustehenden Geschossfläche (GF) auf die Kostenpflichtigen aufgeteilt. Das Baufeld D1 (Baurechtsgrundstück Nr. 2026) und das Baufeld D2 (Grundstück Nr. 830) werden mit Rücksicht auf die Erschliessung von zwei Seiten nur mit 50 % an den Kosten beteiligt. Der Kostenanteil des Baufeldes D1 (Baurechtsgrundstück) ist dabei von den jeweiligen Eigentümern der HBBL 50'836 und 50'837 zu tragen. Demgegenüber entfällt eine Kostenbeteiligung des jeweiligen Eigentümers von HBBL 50'838 und 50'839 mit Rücksicht auf die Erschliessung der oberen Ebene über das Areal der Rhätischen Bahn.
- 4 Die Kosten des ordentlichen Unterhalts der Sammelstrasse samt Trottoir, der Erschliessungsstrasse sowie der Fuss- und Wanderwege werden von der Gemeinde getragen. Soweit diese Verkehrsanlagen im Winter geräumt werden, trägt die Gemeinde auch die Kosten der Schneeräumung.
- 5 Die Kosten allfälliger späterer Erneuerungen der Sammelstrasse samt Trottoir sowie der Fuss- und Wanderwege gehen zulasten der Gemeinde. Demgegenüber bleibt die Durchführung eines Beitragsverfahrens im Falle einer notwendigen späteren Erneuerung der Erschliessungsstrasse ausdrücklich vorbehalten.
- 6 Sollte sich für die optionale Erschliessung der Parzellen Nr. 2120 und 2158 gemäss Art. 27 QPV ein Ausbau (Verbreiterung, neuer Unterbau, Asphaltierung) des Landwirtschaftsweges auf Parzelle Nr. 731 als notwendig erweisen, gehen alle diesbezüglichen Kosten zulasten der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 2120 und 2158 im Verhältnis der GF-Zuweisungen gemäss Art. 9 QPV.

Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen

Art. 40

- 1 Die von der Gemeinde zu erstellenden öffentlichen Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen innerhalb des Quartiers wurden gemäss den Vorgaben des Quartierplans 2008/2012 erstellt und finanziert. Die angefallenen Kosten wurden von der Gemeinde und den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten bezahlt. Von einer Neuverteilung dieser Kosten ist abzusehen (Art. 27 KRVO).
- 2 Die Kosten für den ordentlichen Unterhalt der öffentlichen Werkleitungen im Quartier gehen zulasten der Gemeinde. Demgegenüber bleibt die Durchführung eines Beitragsverfahrens im Falle einer notwendigen späteren Erneuerung der Werkleitungen ausdrücklich vorbehalten.

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung einer allfälligen Abfallsammelstelle gehen zu Lasten der Gemeinde. Diese trägt auch die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und spätere Erneuerungen der Abfallsammelstelle.

- 1 Die Aufteilung der von den Quartierplanbeteiligten gemäss Art. 39 Abs. 2, 3 und 5 QPV zu tragenden Kosten erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten in einem separaten Kostenverteilverfahren. Massgeblich für die Verteilung sind die prozentualen Anteile gemäss dem Verteilschlüssel 1 im Anhang 2. Die prozentualen Anteile sind für die Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich.
- 2 Die im Verteilschlüssel 1 gestützt auf Art. 9 QPV festgelegten Kostenanteile in Prozenten gelten unabhängig von einem späteren Wegfall der Ausnützungsziffer im Zuge der Revision der Ortsplanung.
- 3 Die von den Quartierplanbeteiligten für kostenpflichtige Parzellen bereits geleisteten Akontozahlungen sind auf den Kostenanteil der betreffenden Parzellen anzurechnen. Bei Parzellenteilungen werden die Akontozahlungen anteilmässig entsprechend der zugewiesenen GF auf die neu gebildeten Parzellen aufgeteilt.
- 4 Der Entwurf für den Kostenverteiler ist den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- 5 Die Baubehörde kann die Kostenpflichtigen bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen bis zur Höhe ihres voraussichtlichen Beitrags verpflichten.

- 1 Die Kostenanteile werden mit der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.
- 2 Fällige Kostenanteile und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung an die Gemeinde zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile oder Akontozahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

- 1 Die Kostenschätzung im Anhang 4 und der provisorische Kostenverteiler im Anhang 5 orientieren die Quartierplanbeteiligten über die von ihnen zu tragenden mutmasslichen Kosten der von der Gemeinde erstellten Erschliessungsanlagen. Diese Angaben beruhen auf Kostenschätzungen und sind nicht verbindlich.

- 2 Massgeblich für die Verteilung der Kosten auf die Quartierplanbeteiligten sind die tatsächlichen Aufwendungen der Gemeinde für die betreffenden Anlagen gemäss Bauabrechnung.

4.2. Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 45

- 1 Als private Erschliessungsanlagen gelten alle nicht von der Gemeinde auszuführenden Anlagen namentlich die Zufahrt Areal RhB einschliesslich private Beleuchtungskandelaber, der Verladekorridor RhB, die Zufahrten zu unterirdischen Autoeinstellhallen, die optionale Personenüberführung, die optionalen Zufahrten zu den Parzellen 2120 und 2158 sowie alle privaten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.
- 2 Sämtliche Kosten für die Projektierung und Erstellung sowie für den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen gehen vollumfänglich zulasten jener Quartierplanbeteiligten, denen die Anlagen dienen. Insbesondere sind die Kosten einer allfälligen Erschliessung der Parzellen Nr. 2120 und 2158 von unten ab Landwirtschaftsweg auf Parzelle Nr. 731 von den jeweiligen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern dieser Parzellen unabhängig von deren Beteiligung an der Erschliessungsstrasse zu tragen.
- 3 Dienen private Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten von den beteiligten Privaten selbst aufzuteilen. Können sie sich nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.

4.3. Vorbehalt von Abgaben

Gesetzliche Abgaben

Art. 46

- 1 Durch die Entrichtung von Beiträgen an die Quartiererschliessung werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

V Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung 2008/2012

Art. 47

- 1 Die Kosten der Quartierplanung von 2008 und der Ergänzung von 2012 wurden von der Gemeinde abgerechnet und von den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten bezahlt.

- 1 Die Kosten für die Revision und Neufassung des Quartierplans Buorna gehen zu 25 % zulasten der Gemeinde (Anteil öffentliche Interessenz) und zu 75 % zulasten der Rhätischen Bahn AG und der RhB Immobilien AG (Anteil private Interessenz). Die auf die Privatinteressenz entfallenden Kosten werden gemäss dem verbindlichen Verteilschlüssel 2 (Planungskosten Quartierplan 2026) im Anhang 3 auf die kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten aufgeteilt.
- 2 Die Planungskosten setzen sich zusammen aus den Auslagen der Gemeinde für die Erstellung des neuen Quartierplans, den Kosten für dessen Prüfung und Erlass sowie den Grundbuchkosten einschliesslich Kosten der Vermessung und Vermarkung.
- 3 Die von der Rhätischen Bahn AG und der RhB Immobilien AG zu tragenden Anteile an den Planungskosten werden den Unternehmungen nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in Rechnung gestellt und sind innert 60 Tagen an die Gemeindekasse Scuol zu bezahlen.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 49

- 1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden neu gefassten Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Scuol unter dem Stichwort „QP Buorna vom“ auf den Parzellen Nr. 594, 731, 830, 875, 2025 (2026), 2112, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2158, 2240 und 2242 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Scuol ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchkreis Unterengadin besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus den Grenzberichtigungen ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an. Die Gemeindepräsidentin und die Gemeindegemeinschaft sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

Aufhebung des Quartierplans vom 22.09.2008 mit Ergänzung 2012

Art. 50

- 1 Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Quartierplanes Buorna wird der öffentliche Quartierplan Buorna vom 22.09.2008 mit Ergänzung 2012, im Grundbuch angemerkt am 12. 12. 2008, aufgehoben. Die Anmerkung vom 12.12.2008, Beleg 1220/0, ist mit dem Vollzug des neuen Quartierplans im Grundbuch zu löschen.
- 2 Mit der Aufhebung des Quartierplans vom 22.09.2008 mit Ergänzung 2012 gelten mithin für das ganze Quartierplangebiet neben dem jeweils geltenden Baugesetz samt zugehörigen Plänen der Grundordnung ausschliesslich die Vorschriften des vorliegenden neuen Quartierplans.

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die einschlägigen Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.
- 2 Bereits erfolgte grundbuchliche Rechtsänderungen werden durch eine allfällige spätere Abänderung oder Aufhebung des Quartierplans nicht mehr berührt.

Der Gemeindevorstand Scuol hat den vorliegenden neu gefassten Quartierplan Buorna nach öffentlicher Auflage vom bis mit Beschluss vom erlassen.

Der Beschluss wird allen Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Buorna kann innert 30 Tagen seit Mitteilung des Erlasses beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

Gemeindevorstand Scuol

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindegemeinschaft:

.....

.....

Grenzbereinigung, Mutation (Art. 7 QPV)

30.04.2026

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche im QP-Gebiet Bestand	Mutation	Fläche im QP-Gebiet Neubestand
		m2	m2	m2
594	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	115	-	115
731	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	2 387	-114	2 273
830	Rhätische Bahn AG Chur	8 256	-	8 256
875	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	419	-	419
2025	RhB Immobilien AG Chur	-	-	-
(2026)	STWEG	1 723	-	1 723
2112	Stradun Immobilien AG Winterthur	4 129	-	4 129
2114	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	1 854	114	1 968
2115	Nicol. Hartmann Hoding AG, St. Moritz	2 135	-	2 135
2116	3er GmbH Scuol	974	-	974
2117	3er GmbH Scuol	498	-	498
2118	Friedt SA Scuol	917	-	917
2119	ImmoPool engadina SA Scuol	1 113	-	1 113
2120	Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau	3 538	-	3 538
2121	Nicol. Hartmann Hoding AG, St. Moritz	2 499	-	2 499
2158	STWEG	790	-	790
2240	Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau	324	-	324
2242	RhB Immobilien AG Chur	4 341	-	4 341
Total		36 012		36 012

Verteilschlüssel 1 - Erschliessungsstrasse (Art. 39 Abs. 2 - 3 QPV)

30.04.2026

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche im QP-Gebiet Neubestand	Geschossfläche Art. 9 QPV	Beteiligung zu	Verbindliche Belastungsflächen		Mutmasslicher Kostenanteil
					m2	%	
		m2	m2	%	m2	%	Fr.
594	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	115	0	0	0.0	0.0	0.00
731	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	2 273	0	0	0.0	0.0	0.00
830	Rhätische Bahn AG Chur	8 256	7 147	50	3 573.5	15.4	163 751.95
875	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	419	0	0	0.0	0.0	0.00
2025	RhB Immobilien AG Chur	0	0	0	0.0	0.0	0.00
(2026)	STWEG	1 723	1 895	50	947.5	4.1	43 418.21
2112	Stradun Immobilien AG Winterthur	4 129	4 542	100	4 542.0	19.6	208 132.46
2114	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	1 968	0	0	0.0	0.0	0.00
2115	Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz	2 135	2 349	100	2 349.0	10.2	107 640.50
2116	3er GmbH Scuol	974	1 072	100	1 072.0	4.6	49 123.29
2117	3er GmbH Scuol	498	548	100	548.0	2.4	25 111.53
2118	Friedt SA Scuol	917	1 009	100	1 009.0	4.4	46 236.38
2119	ImmoPool engadina SA Scuol	1 113	1 224	100	1 224.0	5.3	56 088.54
2120	Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau	3 538	3 892	100	3 892.0	16.8	178 346.88
2121	Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz	2 499	2 749	100	2 749.0	11.9	125 970.08
2158	STWE 2158-1 bis 5	790	869	100	869.0	3.8	39 821.03
2240	Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau	324	357	100	357.0	1.5	16 359.16
2242	RhB Immobilien AG Chur	4 341	4 201	0	0.0	0.0	0.00
Total		36 012	31 854		23 132.0	100.0	1 060 000.00

Kostenschätzung

1 060 000.00

Verteilschlüssel 2 - Planungskosten Quartierplan 2026 (Art. 48 QPV)

30.04.2026

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche in Gewerbezone	Geschossfläche Art. 9 QPV	Beteiligung zu	Verbindliche Belastungsflächen		Mitmasslicher Kostenanteil
					m2	%	
		m2	m2	%	m2	%	Fr.
	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	-	-	-	-	25.00	38 750.00
830	Rhätische Bahn AG Chur	6 497	7147	100	7 147	47.23	73 214.06
2242	RhB Immobilien AG Chur	3 819	4201	100	4 201	27.77	43 035.94
Total			11 348		11 348	100.00	155 000.00

155 000.00

Quartierplan Buorna

Anhang 4

Kostenschätzung (Art. 44 QPV)

30.04.2026

Fr.

Gesamtkosten

1 215 000.00

A. Erschliessungsstrasse

1 060 000.00

a) Kostenschätzung 2012	755 000.00
b) Kostenschätzung Ergänzungs- und Abschlussarbeiten 2025-2027	305 000.00
Baumeisterarbeiten	47 000.00
Strassenbeleuchtung (7 Kandelaber)	24 000.00
Belagsarbeiten, Deckbelag	120 000.00
Belagsarbeiten, Anpassungsarbeiten	55 000.00
Geometer	6 000.00
Planung	10 000.00
Bauleitung	15 000.00
Unvorhergesehenes	28 000.00

B. Planungskosten Neufassung Quartierplan 2026

155 000.00

a) Kostenschätzung Neufassung QP 2026	155 000.00
---------------------------------------	------------

Provisorischer Kostenverteiler (Art. 44 QPV)

30.04.2026

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Erschliessungs- strasse	Planungskosten QP 2025	Total
		Verteilschlüssel 1	Verteilschlüssel 6	
		Fr.	Fr.	Fr.
594 731 875 2014	Pol. Gemeinde Scuol Scuol	0.00	38 750.00	38 750.00
830	Rhätische Bahn AG Chur	163 751.95	73 214.06	236 966.01
2025	RhB Immobilien AG Chur	0.00	0.00	0.00
(2026)	STWE 50'836-50'839	43 418.21	0.00	43 418.21
2112	Stradun Immobilien AG Winterthur	208 132.46	0.00	208 132.46
2115	Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz	107 640.50	0.00	107 640.50
2116	3er GmbH Scuol	49 123.29	0.00	49 123.29
2117	3er GmbH Scuol	25 111.53	0.00	25 111.53
2118	Friedt SA Scuol	46 236.38	0.00	46 236.38
2119	ImmoPool engadina SA Scuol	56 088.54	0.00	56 088.54
2120	Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau	178 346.88	0.00	178 346.88
2121	Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz	125 970.08	0.00	125 970.08
2158	STWE 2158-1 bis 5	39 821.03	0.00	39 821.03
2240	Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau	16 359.16	0.00	16 359.16
2242	RhB Immobilien AG Chur	0.00	43 035.94	43 035.94
Total		1 060 000.00	155 000.00	1 215 000.00

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Scuol	594	Liegenschaft	Nein
Scuol	731	Liegenschaft	Nein
Scuol	830	Liegenschaft	Nein
Scuol	875	Liegenschaft	Nein
Scuol	2025	Liegenschaft	Nein
Scuol	2026	Selbständiges dauerndes Recht	und Nein
Scuol	2026-1	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2026-2	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2026-3	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2026-4	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2112	Liegenschaft	Nein
Scuol	2114	Liegenschaft	Nein
Scuol	2115	Liegenschaft	Nein
Scuol	2116	Liegenschaft	Nein
Scuol	2117	Liegenschaft	Nein
Scuol	2118	Liegenschaft	Nein
Scuol	2119	Liegenschaft	Nein
Scuol	2120	Liegenschaft	Nein
Scuol	2121	Liegenschaft	Nein
Scuol	2158	Liegenschaft	Nein
Scuol	2158-1	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2158-2	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2158-3	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2158-4	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2158-5	Stockwerkseinheit	Nein
Scuol	2240	Liegenschaft	Nein
Scuol	2242	Liegenschaft	Nein

7550 Scuol, 16. Oktober 2025/mo

Der Grundbuchverwalter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 731

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 731
E-GRID: CH790178176630

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Cuttüraplana, Quadrella, Motta Sfondraz, Burona
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 731
Fläche*: 5'578 m2, Vermessen
Kulturart*: Strasse
Wiese

Gebäude*:

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Ertragswert*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Cumün politic da Scuol, Scuol

25.11.2020, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

21.12.2017 2017/1266/0 (L) **Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung**
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
(UID: CHE-105.768.959)

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 731

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 830

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

15.11.1995 1995/350/0	(R)	z.G. SDR Scuol/2026 Duldungspflicht für Immissionen z.L. SDR Scuol/2026
16.09.2008 2008/882/0	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. STW Scuol/2026-3 z.G. STW Scuol/2026-4
17.12.2020 2020/1130/0	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Scuol/2242
17.12.2020 2020/1130/0	(L)	Grenzbaurecht z.G. LIG Scuol/2242
17.12.2020 2020/1130/0	(L)	Grenz-, und Überbaurecht z.G. LIG Scuol/2242
17.12.2020 2020/1130/0	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Scuol/2242

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 875

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2025

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2025
E-GRID: CH982901667815

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2025
Fläche*: 1'723 m2, Vermessen
Kulturart*: Baurechtsfläche
Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
RhB Immobilien AG, Chur (UID: CHE-490.559.045) 13.01.2021, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

16.11.1976 1976/289/0	GZ-Grundstück	15.11.1995 1995/349/0
-----------------------	----------------------	-----------------------

Dienstbarkeiten:

15.11.1995 1995/350/0	(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für den Bau und die Beibehaltung einer Büro- und Werkhalle Vers.-Nr. 498D, Baurechtsfläche 1'607 m2, bis 31.08.2045 z.G. SDR Scuol/2026
-----------------------	-----	--

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2025

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2026-1

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2026-2

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2026-2
E-GRID: CH190178086667

Stamm-Grundstück: SDR Scuol/2026
Wertquote: 188/1000
Mit Sonderrecht an: der Einstellhalle mit Dusche, WC im EG,
alles laut Begründungserklärung und
Aufteilungsplänen vom 19.04.2005/261

Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*: Früher StWE-Nr. 50'837

Eigentum:

Alleineigentum
Tirona AG, Scuol 11.04.2008, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2026-3

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2026-3
E-GRID: CH107866080154

Stamm-Grundstück: SDR Scuol/2026
Wertquote: 504/1000
Mit Sonderrecht an: der Lagerhalle mit Einfahrt, Verkehrs- und Ladefläche im OG, alles laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen vom 19.04.2005/261

Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*: Früher StWE-Nr. 50'838

Eigentum:

Alleineigentum
Tirona AG, Scuol 19.04.2005, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

16.09.2008 2008/882/0 (R) **Fuss- und Fahrwegrecht**
z.L. LIG Scuol/830

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückschungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2026-3

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2026-4

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2026-4
E-GRID: CH116608017884

Stamm-Grundstück: SDR Scuol/2026
Wertquote: 73/1000
Mit Sonderrecht an: dem Büro mit Einliegerwohnung im DG,
Treppenhaus vom OG ins DG,
alles laut Begründungserklärung und
Aufteilungsplänen vom 19.04.2005/261

Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*: Früher StWE-Nr. 50'839

Eigentum:

Alleineigentum
Dorta Anna Emilia, 22.12.1956 15.05.2009, Erwerbgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

16.09.2008 2008/882/0 (R) **Fuss- und Fahrwegrecht**
z.L. LIG Scuol/830

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2112

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2112
E-GRID: CH167801663245

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2112
Fläche*: 4'129 m2, Vermessen
Kulturart*: Gebäudefläche und Umschwung
Gebäude*: Postautogarage, Vers.-Nr. 498E
Postverteilung, Vers.-Nr. 498E-A
Tankstelle, Vers.-Nr. 498E-B

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Ertragswert*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

SI Stradun Immobilien AG, Winterthur (UID: CHE-228.569.785)

08.11.2012, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
28.11.2014, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2112

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2114

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2114
E-GRID: CH276678320182

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2114
Fläche*: 1'854 m2, Vermessen
Kulturart*: Wiese
Strasse

Gebäude*:

Anm. aus amt. Vermessung*:

Ertragswert*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Cumün politic da Scuol, Scuol

25.11.2020, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2114

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2115

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2115
E-GRID: CH283201667875

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Staziun, Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2115
Fläche*: 2'135 m2, Vermessen
Kulturart*: Gebäudefläche und Umschwung
Gebäude*: Werkhalle / Bürogebäude, Vers.-Nr. 519C
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz (UID: CHE-105.767.316) 03.07.2020, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

23.03.2018 2018/175/0 **Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Zweitwohnungsgesetzes**

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2115

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2116

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2116
E-GRID: CH290178326658

Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2116
Fläche*: 974 m2, Vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
3er GmbH, Scuol (UID: CHE-278.291.095) 17.04.2025, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

02.04.2020 2020/252/0 (L) **Näherbaurecht**
z.G. LIG Scuol/2117
02.04.2020 2020/252/0 (R) **Näherbaurecht**
z.L. LIG Scuol/2117

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2116

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2117

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2118

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2119

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2119
E-GRID: CH227832016623

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2119
Fläche*: 1'113 m2, Vermessen
Kulturart*: Gebäudefläche und Umschwung
Gebäude*: Tierklinik mit Wohnung, Vers.-Nr. 519
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
ImmoPool engadina SA, Scuol (UID: CHE-306.692.099) 17.08.2021, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

09.12.2010 2010/1270/0	(LR)	Grenzbaurecht LR LIG Scuol/2158
09.12.2010 2010/1270/0	(LR)	Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen LR LIG Scuol/2158
09.12.2010 2010/1270/0	(R)	Baubeschränkung (Verlagerung baulicher Ausnützung) z.L. LIG Scuol/2158
09.12.2010 2010/1270/0	(R)	Benützungsrecht am Flachdach z.L. LIG Scuol/2158
06.07.2017 2017/633/0	(L)	Grenzbaurecht für Gartenhaus z.G. LIG Scuol/2118
06.07.2017 2017/633/0	(R)	Grenzbaurecht z.L. LIG Scuol/2118
06.07.2017 2017/633/0	(R)	Näherbaurecht z.L. LIG Scuol/875

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2119

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2120

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2120
E-GRID: CH230178663288

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*: 13
Parzellen-Nr.*: 2120
Fläche*: 3'538 m2, Vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau (UID: CHE-105.784.711) 06.04.2021, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2158

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2158-2

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2158-2
E-GRID: CH507866980136

Stamm-Grundstück: LIG Scuol/2158
Wertquote: 121/1000
Mit Sonderrecht an: der Einstellbox 2 im Sockelgeschoss,
alles laut Begründungserklärung und
Aufteilungsplänen vom 09.12.2010/1271

Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Bulfofi Claudio, 30.04.1963 17.08.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2158-4

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2158-4
E-GRID: CH527898016606

Stamm-Grundstück: LIG Scuol/2158
Wertquote: 97/1000
Mit Sonderrecht an: der Einstellbox 4 im Sockelgeschoss,
alles laut Begründungserklärung und
Aufteilungsplänen vom 09.12.2010/1271

Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Büsing Martin Hans, 14.02.1951 06.07.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Scuol / 2158-5

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2158-5
E-GRID: CH530178669817

Stamm-Grundstück: LIG Scuol/2158
Wertquote: 567/1000
Mit Sonderrecht an: der Tierklinik mit Box, Behandlungsraum,
Aufwachraum sowie Lager im
Sockelgeschoss,
alles laut Begründungserklärung und
Aufteilungsplänen vom 09.12.2010/1271

Dominierte Grundstücke:
Parzellen-Nr.*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
ImmoPool engadina SA, Scuol (UID: CHE-306.692.099) 17.08.2021, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2240

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 2240
E-GRID: CH330170661942

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Buorna
Plan-Nr.*:
Parzellen-Nr.*: 2240
Fläche*: 324 m2, Vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau (UID: CHE-105.784.711) 06.04.2021, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 2242

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Kantonal

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Oktober 2025: keine