



Kanton Graubünden
Gemeinde Jenins

Quartierplan Redigägger

Quartierplanvorschriften

Der Grundeigentümer Grundstück Nr. 178:

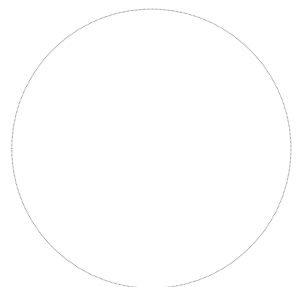
7307 AG:

Öffentliche Auflage vom 16. Oktober 2026 bis 16. November 2026

Vom Gemeindevorstand erlassen am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin



Bearbeitungsstand
12. Oktober 2026

Jenins_QP_Redigaegger_QPV_261012_oeA.docx

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zweck	1
Art. 3	Bestandteile	1
Art. 4	Verbindlichkeit	2
Art. 5	Baubewilligungsverfahren	2
Art. 6	Richtprojekt	2
II	Beizugsgebiet	2
Art. 7	Beizugsgebiet	2
Art. 8	Bereinigung der Rechte im Sinne von Art. 70 KRG	2
III	Bebauung	3
Art. 9	Grundsatz	3
Art. 10	Gestaltung	3
Art. 11	Nutzungsart	3
Art. 12	Nutzungsmass	3
Art. 13	Bereich Hochbauten	4
Art. 14	Höhe, Geschossigkeit	4
Art. 15	Grenz- und Gebäudeabstände	4
Art. 16	Dächer / Photovoltaik	4
IV	Umgebung	5
Art. 17	Gestaltung	5
Art. 18	Bereiche / Elemente Umgebung	5
Art. 19	Pflanzung Bäume und Sträucher	5
V	Erschliessung - Verkehr	5
Art. 20	Grundsatz	5
Art. 21	Bereich unterirdische Parkierung	6
Art. 22	Fusswegverbindung	6
Art. 23	Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung	6
Art. 24	Bereich Kurzzeitparkierung	6
Art. 25	Notfallzufahrt	6
VI	Erschliessung – Versorgung	7
Art. 26	Grundsatz	7
Art. 27	Ableitung von Meteorwasser	7
Art. 28	Durchleitungsrechte	7
Art. 29	Abfallentsorgung	7
VII	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung	7
Art. 30	Private Erschliessungsanlagen	7
Art. 31	Umgebung	8
Art. 32	Schneeräumung	8
VIII	Finanzierung	8

Art. 33	Öffentliche Erschliessungsanlagen	8
Art. 34	Private Erschliessungsanlagen	8
Art. 35	Umgebung	8
Art. 36	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	8
IX	Schlussbestimmungen	9
Art. 37	Planungskosten	9
Art. 38	Inkrafttreten/Anmerkung	9
Art. 39	Änderung, Aufhebung, Differenzbereinigung	9

Anhang

- 1 Grundbuchauszug

Der Gemeindevorstand Jenins erlässt gestützt auf Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die nachstehenden Quartierplanvorschriften (QPV) als Bestandteil des Quartierplans Redigägger.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan umfasst das Grundstück Nr. 178.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplans ist aus dem Bestandesplan 1:500 ersichtlich.
- 3 Soweit die vorliegenden Quartierplanvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) und der massgebenden Gesetze der Gemeinde sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.

Art. 2

Zweck

- 1 Der Quartierplan bezweckt eine ortsbaulich und architektonisch-gestalterisch überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebietes.
- 2 Der Quartierplan bestimmt die Situierung der Bauten, deren maximale Ausdehnung und Anforderungen an deren Gestaltung sowie die Gestaltung der Umgebung und die Erschliessung des Quartierplangebiets.

Art. 3

Bestandteile

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

Verbindliche Inhalte:

- Quartierplanvorschriften
- Bestandesplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500

Orientierende Inhalte:

- Richtprojekt vom 20. März 2026
- Verkehrsbericht vom 28. Juli 2026

Art. 4

- Verbindlichkeit
- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümer¹ des im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücks, unbesehen allfälliger Handänderungen, Baurechte oder künftiger Parzellierungen.

Art. 5

- Baubewilligungsverfahren
- 1 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 6

- Richtprojekt
- 1 Das Richtprojekt vom 20. März 2026 bildet die Grundlage für die Projektierung der Bauten, der Erschliessung und der Umgebung. Das Richtprojekt hat richtungsweisenden Charakter.

II Beizugsgebiet

Art. 7

- Beizugsgebiet
- 1 Das Beizugsgebiet des Quartierplans umfasst das Grundstück Nr. 178 mit folgender Eigentümerschaft:

Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche	Grundstücksfläche innerhalb QP-Perimeter	Eigentümerschaft
178	2916m ²	2916 m ²	7307 AG, Chur

- 2 Die in den Quartierplan einbezogene Fläche sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse, eingeschlossen Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen, sind aus dem Bestandesplan 1:500 und dem Grundbuchauszug im Anhang ersichtlich.

Art. 8

- Bereinigung der Rechte im Sinne von Art. 70 KRG
- 1 Anmerkungen
Die bestehende Anmerkungen, lautend:
 - Überbauungspflicht gemäss KRG für bestehende Bauzone auf die Dauer von 8 Jahren seit Rechtskraft der Ortsplanungsrevisionbleibt unverändert bestehen.
- 2 Vormerkungen
keine

¹ Alle Personenbezeichnungen in diesen Vorschriften beziehen sich auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts.

- 3 Dienstbarkeiten
keine
- 4 Grundpfandrechte
gemäss Grundbuch
- 5 Errichtung von neuen Dienstbarkeiten
keine

III Bebauung

Art. 9

Grundsatz

- 1 Die Bebauung des Quartierplangebietes richtet sich nach dem Gestaltungsplan 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Bauvorhaben haben erhöhten gestalterischen und bauökologischen Ansprüchen zu genügen.

Art. 10

Gestaltung

- 1 Die architektonische Gestaltung der Bauten ist in einer stimmigen Gesamterscheinung auszuformulieren.
- 2 Das Richtprojekt vom 20. März 2026 ist in Bezug auf die Gestaltung der Bauten in den konzeptionell massgebenden Elementen und hinsichtlich derer Ausbildung verbindlich. Als konzeptionell massgebend gelten:
 - a. Die Sockelausbildung.
 - b. Die Integration der Balkone in den Baukörper (Loggien).
 - c. Die Dachgestaltung und die Firstrichtung.

Art. 11

Nutzungsart

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach der jeweils geltenden Grundordnung.

Art. 12

Nutzungsmass

- 1 Das Nutzungsmass errechnet sich aus dem gemäss jeweils gültigem Baugesetz zulässigen maximalen Nutzungsmass zuzüglich einem Bonus von maximal 10%. Über die Gewährung eines Bonus entscheidet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren, wenn mit dem Projekt ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.

Bereich Hochbauten

Art. 13

- 1 Die Bereiche Hochbauten bestimmen die Lage und max. horizontale Ausdehnung von Hochbauten.
- 2 In den Bereichen Hochbauten A – D ist die Erstellung von anrechenbarer Geschossfläche (aGF) zulässig.
- 3 Der Bereich Hochbaute T dient der Erstellung eines Personenzugangs zur Tiefgarage.
- 4 Ausserhalb der Bereiche Hochbauten sind keine Hochbauten gestattet, mit Ausnahme von einzelnen, notwendigen offenen eingeschossigen Kleinbauten (z.B. Velounterstände). Technische Anlagen (z.B. Entlüftungen, Entrauchungen, Nachströmöffnungen) sind in die Baukörper innerhalb der Bereiche Hochbauten zu integrieren.
- 5 Wird ein Bereich Hochbauten nicht vollständig bebaut, so gelten die Vorgaben der an dieser Stelle angrenzenden Festlegung.

Höhe, Geschossigkeit

Art. 14

- 1 Die maximale Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe und Fassadenhöhe gemäss jeweils gültigem Baugesetz ist einzuhalten, wobei ein Zuschlag z gemäss jeweils rechtsgültigem Baugesetz zulässig ist.
- 2 Gebäudetechnisch bedingte Aufbauten, die die maximale Gesamthöhe und Fassadenhöhe überschreiten, sind in der Höhengestaltung auf das Notwendige zu beschränken und gestalterisch zu integrieren.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 15

- 1 Die Bereiche Hochbaute gehen den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Quartierplanperimeters vor. Allfällige Näher- oder Grenzbau-rechte gelten als eingeräumt. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Diese sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Dächer / Photovoltaik

Art. 16

- 1 Die im Gestaltungsplan 1:500 festgelegten Firstlinien sind in ihrer Richtung verbindlich. Die Dächer innerhalb der Bereiche Hochbauten A – D sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachform des Bereichs Hochbaute T richtet sich nach dem Baugesetz.
- 2 Einrichtungen für die Solarenergiegewinnung sind in die Dachfläche zu integrieren und reflexionsarm auszugestalten. Aufdachlösungen sind nicht zulässig.

IV Umgebung

Art. 17

Gestaltung

- 1 Die Gestaltung der Umgebung richtet sich nach dem Gestaltungsplan 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Die Umgebung ist in einer stimmigen Gesamterscheinung für den ganzen Quartierplanperimeter gemäss Richtprojekt vom 20. März 2026 zu gestalten und langfristig zu sichern. Das Richtprojekt ist bezüglich Umgebung insbesondere bezüglich der Ausgestaltung (Materialisierung, Bepflanzung, Beläge) richtungsweisend.
- 3 Zuhanden der Baubewilligung ist ein detaillierter Umgebungsplan und vor Erteilung der Baufreigabe ist ein Pflanzplan einzureichen.

Art. 18

Bereiche / Elemente Umgebung

- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche oder Elemente der Umgebung wie Plätze, Spielplatz, Wegverbindungen, Grünflächen und Bepflanzungen sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan zu realisieren. Wird ein Bereich nicht vollständig genutzt, so gelten die Vorgaben der an dieser Stelle angrenzenden Festlegung.
- 2 Geringfügige Abweichungen in der Lage und Ausdehnung sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig.

Art. 19

Pflanzung Bäume und Sträucher

- 1 Die bestehenden Bäume, die im Gestaltungsplan als Baumstandort bestehend bezeichnet sind, sind zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend adäquater Ersatz zu leisten.
- 2 Die Baumstandorte geplant geben die schematische Lage der zu pflanzenden Bäume und Sträucher an.
- 3 An den Standorten für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Horizont von mindestens 1.5 m im zu erwartenden Kronenbereich zu gewährleisten.

V Erschliessung - Verkehr

Art. 20

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Wegen und Zufahrten richtet sich nach dem Erschliessungsplan 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.

Bereich unterirdische Parkierung	Art. 21 1 Der Bereich unterirdische Parkierung bezeichnet den Standort für eine ein- oder mehrgeschossige unterirdische Autoeinstellhalle für alle im Quartierplan einbezogene Hochbauten. Innerhalb des Bereichs unterirdische Parkierung können nebst der Einstellhalle auch weitere Nebenräumlichkeiten erstellt werden. 2 Sämtliche Parkplätze im Quartierplangebiet mit Ausnahme von zwei Kurzzeitparkplätzen sind im im Erschliessungsplan 1:500 bezeichneten Bereich unterirdische Parkierung zu erstellen. Die Kosten trägt der Grundeigentümer.
Fusswegverbindung	Art. 22 1 Die Fusswegverbindungen dienen Personen als Verbindung vom übergeordneten Strassennetz auf das Grundstück, der Erschliessung der Bauten und des Aussenraums und sind privat.
Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung	Art. 23 1 Die Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung bezeichnet die Lage der Zu- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig. 2 Die Ein- und Ausfahrt ist nach den VSS-Normen zu gestalten und darf den Fuss- und Personenwagenverkehr auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigen. Die Einfahrt ist baulich in das Gebäude des Bereichs Hochbaute D zu integrieren und mit einem Tor zu schliessen.
Bereich Kurzzeitparkierung	Art. 24 1 Im Bereich Kurzzeitparkierung ist die Anordnung von zwei Parkfeldern zulässig, die dem kurzzeitigen Abstellen von Motorfahrzeugen durch Besucher oder Bewohner dienen. Dauerparkierung ist nicht zulässig.
Notfallzufahrt	Art. 25 2 Die Notfallzufahrt bezeichnet die Lage für die Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr. Sie müssen dauernd für den Notfall offengehalten werden. Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig. 3 Die Dimensionierung, Gestaltung und Materialisierung richtet sich nach der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS.

VI Erschliessung – Versorgung

Art. 26

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Werke.
- 2 Elektroverteilungskabinen / Trafo sind innerhalb der Gebäude zu platzieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Standorte mit der Umgebungsgestaltung abzustimmen.
- 3 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die bestehenden und neuen öffentlichen Leitungen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Dimensionierung der Anschlussleitungen richtet sich nach den Angaben der Gemeinde.

Art. 27

Ableitung von Meteorwasser

- 1 Das anfallende Oberflächenwasser ist, wenn es die geologischen Verhältnisse erlauben, versickern zu lassen. Die Baubehörde entscheidet im Baubewilligungsverfahren.

Art. 28

Durchleitungsrechte

- 1 Der in den Quartierplan einbezogene Grundeigentümer ist verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen sowie Leitungen der Kommunikationsunternehmer mit Versorgungsauftrag samt zugehörigen Anlagen wie Trafostationen, Elektroverteilungskabinen auf seinem Grundstück ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 29

Abfallentsorgung

- 1 Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Weisungen der Baubehörde.

VII Ausführung, Unterhalt, Erneuerung

Art. 30

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Verkehrsanlagen (Fusswegverbindungen, Tiefgaragenzufahrt, Tiefgarage) ist Sache der Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsanlagen ist Sache des Grundeigentümers nach den Weisungen der von der Gemeinde beauftragten Werke oder Dritten.

- 3 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, richten sich deren Ausführung, Unterhalt und Erneuerung sowie die entsprechenden Kosten nach Massgabe der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche.
- 4 Können sie sich nicht einigen, entscheidet auf Antrag der Gemeindevorstand. Vorbehalten bleiben private Vereinbarungen in dieser Sache.

Art. 31

Umgebung

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Aussenraums ist Sache des Grundeigentümers.

Art. 32

Schneeräumung

- 2 Die Schneeräumung ist Sache des Grundeigentümers.

VIII Finanzierung

Art. 33

Öffentliche
Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Projektierung, Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Werkleitungen übernimmt die Gemeinde.

Art. 34

Private Erschliessungsanlagen

Die Kosten für die Projektierung, die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Veloabstellplätze, Tiefgarage, Hauszugänge, Hausanschlüsse tragen die Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen, nach Massgabe der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 35

Umgebung

- 1 Die Kosten für die Projektierung, die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Umgebung tragen die Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen, und zwar nach Massgabe der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 36

Vorbehalt der gesetzlichen
Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen zu entrichten.

IX Schlussbestimmungen

Art. 37

Planungskosten

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplans sowie der Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten des Grundeigentümers und werden nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt.

Art. 38

Inkrafttreten/Anmerkung

- 1 Die Gemeinde Jenins lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch auf Grundstück Nr. 178 anmerken. Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Art. 39

Änderung, Aufhebung,
Differenzbereinigung

- 1 Für die Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Eine Änderung des vorliegenden Quartierplanes als Folge einer Änderung der Grundordnung ist ausdrücklich zulässig.
- 3 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen beispielsweise aufgrund von Verständnisproblemen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist der Gemeindevorstand im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Anhang

Grundbuchauszug

(separates Dokument)