



Kanton Graubünden
Gemeinde Jenins

Quartierplan Mühleweg

Quartierplanvorschriften

Die Grundeigentümerin Grundstücke Nr. 7, 8 und 9:

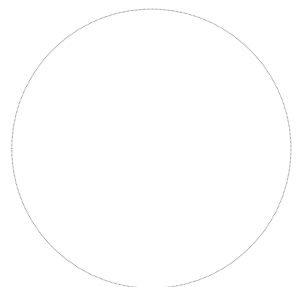
Elisabeth Vinzens:

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

Vom Gemeindevorstand erlassen am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin



Bearbeitungsstand
12. Oktober 2026

Jenins_QP_Muehleweg_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	Landumlegung	2
Art. 7	Alter Bestand	2
Art. 8	Neuzuteilung	2
Art. 9	Grundbuchliche Behandlung / Bereinigung der Rechte im Sinne von Art. 70 KRG	3
III	Bebauung	4
Art. 10	Grundsatz	4
Art. 11	Gestaltung	5
Art. 12	Nutzungsart	5
Art. 13	Nutzungsmass	5
Art. 14	Bereich Hochbauten	5
Art. 15	Höhe, Geschossigkeit	5
Art. 16	Grenz- und Gebäudeabstände	6
Art. 17	Dächer / Photovoltaik	6
IV	Umgebung	6
Art. 18	Gestaltung	6
Art. 19	Bereiche / Elemente Umgebung	6
Art. 20	Pflanzung Bäume und Sträucher	7
V	Erschliessung - Verkehr	7
Art. 21	Grundsatz	7
Art. 22	Bereich unterirdische Parkierung	7
Art. 23	Fusswegverbindung	7
Art. 24	Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung	7
VI	Erschliessung – Versorgung	8
Art. 25	Grundsatz	8
Art. 26	Ableitung von Meteorwasser	8
Art. 27	Durchleitungsrechte	8
Art. 28	Abfallentsorgung	8
VII	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung	8
Art. 29	Private Erschliessungsanlagen	8
Art. 30	Umgebung	9
Art. 31	Schneeräumung	9

VIII	Finanzierung	9
Art. 32	Öffentliche Erschliessungsanlagen	9
Art. 33	Private Erschliessungsanlagen	9
Art. 34	Umgebung	9
Art. 35	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	9
IX	Schlussbestimmungen	10
Art. 36	Planungskosten	10
Art. 37	Inkrafttreten/Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	10
Art. 38	Änderung, Aufhebung, Differenzbereinigung	10

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 Mühleweg.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan umfasst die Grundstücke Nr. 7, 8 und 9.
- 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
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500

Orientierende Inhalte:

- Richtprojekt vom 9. Februar 2026
- Verkehrsbericht vom 14. August 2026

Art. 4

- Verbindlichkeit
- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerin¹ der im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, 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 9. Februar 2026 bildet die Grundlage für die Projektierung der Bauten, der Erschliessung und der Umgebung. Das Richtprojekt hat richtungsweisenden Charakter.

II Landumlegung

Art. 7

- Alter Bestand
- 1 Das Bezugsgebiet des Quartierplans umfasst die Grundstücke Nr. 7, 8 und 9 mit folgender Eigentümerin:

Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche	Grundstücksfläche innerhalb QP-Perimeter	Eigentümerin
7	221 m ²	221 m ²	Elisabeth Vinzens
8	497 m ²	497 m ²	Elisabeth Vinzens
9	234 m ²	234 m ²	Elisabeth Vinzens
Summe	952 m ²	952 m ²	

- 2 Die in den Quartierplan einbezogene Fläche ist aus dem Bestandesplan 1:500 ersichtlich. Die Grundstücksbeschriebe gemäss altem Bestand gehen aus QPV Art. 9 folgend hervor.

Art. 8

- Neuzuteilung
- 1 Im Rahmen der Landumlegung bzw. der Grundstücksvereinigung wird das folgende Grundstück neu gebildet:

Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche	Grundstücksfläche innerhalb QP-Perimeter	Eigentümerin
7	952 m ²	952 m ²	Elisabeth Vinzens
Summe	952 m ²	952 m ²	

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

- 2 Die Neuzuteilung erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan 1:500. Allfällige Massdifferenzen zwischen der Grenzmutation durch den Nachführungsgeometer und der Neuzuteilung gemäss Quartierplan werden nicht ausgeglichen.

Art. 9

Grundbuchliche Behandlung /
Bereinigung der Rechte im
Sinne von Art. 70 KRG

Alter Bestand

- 1 Grundstück Nr. 7 Plan 2

Anmerkungen

- Überbauungspflicht gemäss KRG infolge Einzonung auf die Dauer von 8 Jahren ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision
- Mehrwertabgabepflicht im Betrag von CHF 53'703.00

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

- keine

Grundpfandrechte

- Gemäss Grundbuch

- 2 Grundstück Nr. 8 Plan 2

Anmerkungen

- Überbauungspflicht gemäss KRG infolge Einzonung auf die Dauer von 8 Jahren ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision
- Mehrwertabgabepflicht im Betrag von CHF 120'771.00

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

- keine

Grundpfandrechte

- Gemäss Grundbuch

- 3 Grundstück Nr. 9 Plan 2

Anmerkungen

- Überbauungspflicht gemäss KRG infolge Einzonung auf die Dauer von 8 Jahren ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision
- Mehrwertabgabepflicht im Betrag von CHF 56'862.00

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

- keine

Grundpfandrechte

- Gemäss Grundbuch

Neuer Bestand

4 Grundstück Nr. 7 Plan 2

Anmerkungen

- Überbauungspflicht gemäss KRG infolge Einzonung auf die Dauer von 8 Jahren ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision
- Mehrwertabgabepflicht im Betrag von CHF 53'703.00 (lastend auf einer Teilfläche von 221m²)
- Mehrwertabgabepflicht im Betrag von CHF 120'771.00 (lastend auf einer Teilfläche von 497m²)
- Mehrwertabgabepflicht im Betrag von CHF 56'862.00 (lastend auf einer Teilfläche von 234m²)

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

- keine

Grundpfandrechte

- Die heute auf den Grundstücken Nr. 7, 8 und 9 des alten Bestands lastenden Grundpfandrechte sind im Sinne von Art. 802 ZGB als Parallelpfandrechte auf das vereinigte Grundstück Nr. 7 des neuen Besitzstandes zu übertragen.

III Bebauung

Art. 10

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.

Gestaltung	Art. 11
	1 Die architektonische Gestaltung der Bauten ist in einer stimmigen Gesamterscheinung auszuformulieren. 2 Das Richtprojekt vom 9. Februar 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 Staffelung. b. Die Integration der Balkone in den Baukörper (Loggien). c. Die Materialisierung. d. Die Dachgestaltung und die Firstrichtung.
Nutzungsart	Art. 12 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach der jeweils geltenden Grundordnung.
Nutzungsmass	Art. 13 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. 14 1 Der Bereich Hochbauten bestimmt die Lage und max. horizontale Ausdehnung von Hochbauten. Die Erstellung von anrechenbarer Geschossfläche (aGF) ist zulässig. 2 Ausserhalb des Bereichs 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 des Bereichs Hochbauten zu integrieren. 3 Wird der Bereich Hochbauten nicht vollständig bebaut, so gelten die Vorgaben der an dieser Stelle angrenzenden Festlegung.
Höhe, Geschossigkeit	Art. 15 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 Höhenausdehnung auf das Notwendige zu beschränken und gestalterisch zu integrieren.

Art. 16

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Der Bereich Hochbauten geht 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.

Art. 17

Dächer / Photovoltaik

- 1 Die im Gestaltungsplan 1:500 festgelegten Firstlinien sind in ihrer Richtung verbindlich. Die Dächer innerhalb des Bereichs Hochbauten sind als Satteldächer auszubilden.
- 2 Einrichtungen für die Solarenergiegewinnung sind in die Dachfläche zu integrieren und reflexionsarm auszugestalten. Aufdachlösungen sind nicht zulässig.

IV Umgebung

Art. 18

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 zu gestalten und langfristig zu sichern.
- 3 Zuhanden der Baubewilligung ist ein detaillierter Umgebungsplan und vor Erteilung der Baufreigabe ist ein Pflanzplan einzureichen.

Art. 19

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 Die erhaltenswerte Mauer ist durch die Grundeigentümerin qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten. Sie darf nicht abgebrochen werden. Im Sichtfeld darf die Mauer max. 0.60m hoch sein.

- 3 Geringfügige Abweichungen in der Lage und Ausdehnung aller Elemente der Umgebung sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig, wenn dadurch eine hochwertige Aussenraumgestaltung sichergestellt ist.

Art. 20

Pflanzung Bäume und Sträucher

- 1 Die Baumstandorte geplant geben die schematische Lage der zu pflanzenden Bäumen an.
- 2 An den Standorten für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Horizont von mindestens 1.5 m im zu erwartenden Kronenbereich zu gewährleisten.

V Erschliessung - Verkehr

Art. 21

Grundsatz

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

Art. 22

Bereich unterirdische Parkierung

- 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 sind im im Erschliessungsplan 1:500 bezeichneten Bereich unterirdische Parkierung zu erstellen. Die Kosten trägt die Grundeigentümerin.

Art. 23

Fusswegverbindung

- 1 Die Fusswegverbindungen dienen Personen als Verbindung vom übergeordneten Strassennetz auf das Grundstück, der Erschliessung der Bauten und des Aussenraums und sind privat.

Art. 24

Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung

- 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. Die Einfahrt ist baulich in das Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu schliessen.

VI Erschliessung – Versorgung

Art. 25

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Werke.
- 2 Allfällige Elektroverteilkabinen / Trafo sind innerhalb der Gebäude zu platzieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Standorte mit der Umgebungsgestaltung abzustimmen.
- 3 Der Anschluss der Neubaute 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. 26

Ableitung von Meteorwasser

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

Art. 27

Durchleitungsrechte

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

Art. 28

Abfallentsorgung

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

VII Ausführung, Unterhalt, Erneuerung

Art. 29

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Verkehrsanlagen (Fusswegverbindung, Tiefgaragenzufahrt, Tiefgarage) ist Sache der Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerin 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. 30

Umgebung

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

Art. 31

Schneeräumung

- 1 Die Schneeräumung ist Sache der Grundeigentümerin.

VIII Finanzierung

Art. 32

Öffentliche
Erschliessungsanlagen

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

Art. 33

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. 34

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. 35

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. 36

Planungskosten

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

Art. 37

Inkrafttreten/Anmerkung und Eintrag im Grundbuch

- 1 Die Gemeinde Jenins lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch auf Grundstück 7 anmerken. Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- 2 Die Gemeinde Jenins sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung und Eintragung der Landumlegung bzw. Grundstücksvereinigung gemäss der noch zu erstellenden geometrischen Mutation und die daraus resultierende Bereinigung der bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrecht im Grundbuch.

Art. 38

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)