Kanton Graubünden
Gemeinde Malans

Quartierplan
Schermengasse
öffentliche Auflage

Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Impressum

Projekt
Quartierplan Schermengasse Gemeinde Malans
Projektnummer:
S2022-600

Dokument
Quartierplanvorschriften

Auftraggeberin
Ritter Schumacher Architekten ETH HTL AA SIA

Bearbeitungsstand
Stand:
öffentliche Auflage
Bearbeitungsdatum:
17. September 2026

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_malans\s2022-600_malans_qp_schermengasse\01_rap\04_dokumente\20261021_malans_qp_schermengasse_qpvo.docx

RITTER SCHUMACHER

STW
AG für Raumplanung

Gäuggelistrasse 7 7000 Chur
www.stw.swiss info@stw.swiss
T: 081 254 38 20

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Bestimmungen**	**5**
Art. 1	Verbindlichkeit, Verhältnis zum übrigen Recht	5
Art. 2	Quartierplangebiet	5
Art. 3	Zweck	5
Art. 4	Mittel des Quartierplans	5
II.	**Landumlegung**	**6**
Art. 5	Neuzuteilung	6
III.	**Nutzung**	**6**
Art. 6	Allgemeines	6
Art. 7	Ausnützungsbonus	6
Art. 8	Zuweisung der Nutzung	6
IV.	**Erschliessung**	**7**
Art. 9	Allgemeines	7
Art. 10	Erschliessung Quartierplangebiet	7
Art. 11	Verkehrserschliessung	8
Art. 12	Parkierung / Pflichtparkplätze	8
Art. 13	Anschlussbereich (unterirdisch)	8
Art. 14	Veloabstellplätze	8
V.	**Gestaltung**	**9**
Art. 15	Abweichen von der Regelbauweise	9
Art. 16	Baubereiche	9
Art. 17	Materialien und Farbgebung	9
Art. 18	Firstrichtungen	10
Art. 19	Mauern	10
Art. 20	Spielplatz	10
Art. 21	Terrainveränderungen	10
Art. 22	Etappierung	10
Art. 23	Aussenraumgestaltung	11
VI.	**Ver- und Entsorgung**	**11**
Art. 24	Bereich Entsorgung	11
Art. 25	Regenwasser	11
Art. 26	Energieversorgung	11
VII.	**Kosten**	**12**
Art. 27	Verfahrenskosten	12

Art. 28	Erschliessungskosten	12
Art. 29	Kosten Werkleitungen und gemeinschaftliche Anlagen	12
Art. 30	Kosten Tiefgarage	13
VIII.	**Schlussbestimmungen**	**13**
Art. 31	Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	13
Art. 32	Aufhebung, Änderung	13
Art. 33	Inkrafttreten	13

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Verbindlichkeit, Verhältnis zum übrigen Recht

1 Soweit die nachfolgenden Quartierplanvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie das Baugesetz der Gemeinde Malans (BauG).

2 Der Quartierplan gilt für die GrundeigentümerInnen aller im Quartierplanperimeter befindlichen Grundstücke unbesehen allfälliger Handänderungen.

3 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit diese Quartierplanvorschriften keine Regelung enthalten, den jeweils geltenden kommunalen Vorschriften zu entsprechen.

4 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Profilierung der geplanten Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

5 Für Bauvorhaben innerhalb des Quartierplangebietes ist die jeweils geltende Fassung der kommunalen «Gestaltungsrichtlinie für Bauten, Umgebung und Solaranlagen» anzuwenden. Die Richtlinie wird für den Quartierplan «Schermengasse» als verbindlich erklärt.

Art. 2 Quartierplangebiet

1 Das Quartierplangebiet «Schermengasse» umfasst die im Bestandesplan 1:500 aufgeführten Grundstücke im Quartierplanperimeter.

Art. 3 Zweck

1 Mit dem Quartierplan «Schermengasse» soll die Überbauung für eine gute Wohn- und Gestaltungsqualität geregelt werden. Zudem soll eine zweckmässige Erschliessung und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden resp. eine verdichtete Bauweise am Siedlungsrand der Gemeinde Malans sichergestellt werden.

Art. 4 Mittel des Quartierplans

1 Zur Erreichung des Zwecks gemäss Artikel 3 dienen folgende Mittel:

rechtsverbindliche Mittel:
- Bestandesplan 1:500 mit Quartierplanperimeter
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Quartierplanvorschriften

informative Mittel:
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Flächenverzeichnis

2 Die Bestandteile des Richtprojekts vom 17.09.2026 sind in Bezug auf die Anordnung der Nutzungen, die Situierung und die Gestaltung der Gebäude richtungsweisend.

II. Landumlegung

Art. 5 Neuzuteilung

1 Die Neuzuteilung bildet nicht Gegenstand des Quartierplanverfahrens, sondern erfolgt bei Bedarf nach dem Erlass des Quartierplans. Die im Quartierplanperimeter befindlichen Grundstücke bleiben demnach bis zum Beschluss des Quartierplans unverändert bestehen.

2 Die allfällige im Nachgang zur Quartierplanung erfolgende Neuzuteilung wird in privatrechtlicher Form erfolgen.

III. Nutzung

Art. 6 Allgemeines

1 Die Art der Nutzung des Quartierplangebietes richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenplan und dem Baugesetz sowie den geltenden übergeordneten Gesetzen.

Art. 7 Ausnützungsbonus

1 Gemäss Art. 12 Abs 4 BauG der Gemeinde Malans, kann das zulässige Mass der Nutzung im Rahmen von Quartierplänen bis maximal 10 % durch die Baubehörde erhöht werden.

2 Voraussetzung für die Gewährung des Bonus ist der Nachweis einer überdurchschnittlichen Projektqualität in städtebaulicher, freiräumlicher, architektonischer und nachhaltiger Hinsicht.

3 Die Beurteilung erfolgt gesamthaft aufgrund folgender Kriterien und Gewichtungen:
- Ortbauliche Qualität (30%)
- Aussenraumgestaltung (30%)
- Architektonische Qualität (30%)
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (10%)

4 Der effektive Bonus wird proportional zum Erfüllungsgrad der Kriterien festgelegt. Ein Anspruch auf Gewährung des Maximalbonus besteht nicht.

5 Die Festlegung des effektiven Bonus erfolgt durch die Baubehörde auf Basis des effektiven Bauprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 8 Zuweisung der Nutzung

1 Unter Berücksichtigung des Ausnützungsbonus gemäss Art. 7 wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) innerhalb des Quartierplans auf die einzelnen Baufelder wie folgt aufgeteilt (2'645 m² aGF):

Baufeld A	535 m²
Baufeld B	623 m²
Baufeld C	535 m²
Baufeld D	363 m²
Baufeld E	589 m²

2 Kann der Ausnützungsbonus gemäss Art. 7 im Rahmen der Folgeplanung nicht beansprucht oder bewilligt werden, reduziert sich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche der einzelnen Baufelder um 10 %. Es gelten in diesem Fall folgende Höchstwerte (2'404.6m² aGF):

Baufeld A	486 m²
Baufeld B	566 m²
Baufeld C	486 m²
Baufeld D	330 m²
Baufeld E	536 m²

3 Die Baubehörde kann auch einen differenzierten Bonus gewähren.

4 Eine Verschiebung der anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Baufeldern A bis E ist zulässig, sofern die insgesamt zulässige anrechenbare Geschossfläche des Quartierplans nicht überschritten wird und die übrigen Bestimmungen des Quartierplans eingehalten bleiben. Eine solche Verschiebung bedarf einer entsprechenden Anpassung der vorliegenden Quartierplanvorschriften oder ist mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch dauerhaft sicherzustellen. Verschiebungen der anrechenbare Geschossfläche zwischen Baufeldern bis zu 10% der zugewiesenen anrechenbaren Geschossflächen sind auch ohne Anpassung des Quartierplans zulässig.

5 Das Baufeld F bildet das bestehende Gebäude ab. Für dieses Baufeld wird keine anrechenbare Geschossfläche festgelegt, da es sich in der Dorfkernzone befindet und dort keine Ausnützungsziffer gilt. Für Um- und Erweiterungsbauten innerhalb des Baufeldes F gelten die Bestimmungen der Regelbauweise sowie die Vorschriften der Dorfkernzone.

IV. Erschliessung

Art. 9 Allgemeines

1 Die GrundeigentümerInnen erstellen die im Erschliessungsplan angegebenen Erschliessungsanlagen gemäss Art. 78 BauG, nach den Vorgaben der Gemeinde soweit innerhalb des Quartierplanperimeters gelegen, sowie Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen. Die genaue Leitungsführung und die Dimensionierung werden in den Ausführungsprojekten festgelegt.

2 Die GrundeigentümerInnen sind verpflichtet, die Durchleitung der öffentlichen und privaten Werkleitungen durch ihre Grundstücke sowie die Erstellung von notwendigen Elektroverteilstationen zu dulden.

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

4 Die jeweiligen Werke erstellen die Elektrizitäts- und Telekommunikationsanlagen. Die GrundeigentümerInnen verpflichten sich, die dazu notwendigen Rechte zu gewähren und allfällige Beleuchtungskörper oder Verteilkabinen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Art. 10 Erschliessung Quartierplangebiet

1 Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebiets «Schermengasse» erfolgt an den im Erschliessungsplan bezeichneten Stellen.

2 Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 67 erfolgt über den «Bannholzweg» östlich

des Grundstücks.

Art. 11 Verkehrserschliessung

1 Die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr zur oberirdischen und unterirdischen Erschliessung / Parkierung hat über die im Erschliessungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
2 Fusswege sind auf die quartierinterne Erschliessung zu beschränken, welche den Quartierbewohnenden als Verbindung zum übergeordneten Fusswegnetz dienen. Die Fusswege sind mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten.
3 Die Fusswege richten sich nach den Festlegungen im Erschliessungsplan (Fusswegverbindung).

Art. 12 Parkierung / Pflichtparkplätze

1 Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss dem geltenden Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
2 Sämtliche Pflichtparkplätze für Grundstück Nr. 68 sind unterirdisch in einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage zu erstellen.
3 Ausserhalb der Parkierungsanlage sind Parkplätze ausschliesslich an den dafür bezeichneten stellen gemäss Erschliessungs- und Gestaltungsplan zulässig.
4 Auf dem Grundstück Nr. 67 sind überdies zwei ungedeckte und auf dem Grundstück Nr. 68 ein ungedeckter oberirdischer Parkplatz an der bezeichneten Stelle gemäss Erschliessungsplan zulässig.

Art. 13 Anschlussbereich (unterirdisch)

1 Die verkehrsmässige Erschliessung der benachbarten Grundstücke kann bei Bedarf im Bereich des im Erschliessungsplan bezeichneten Anschlussbereichs (unterirdisch) gewährleistet werden.
2 Die Mitbenützung der Tiefgarage durch die jeweiligen Eigentümer (der Grundstücke Nr. 1249 und 1258) zwecks Erschliessung ist von den betroffenen Eigentümern und Berechtigten innerhalb des Quartierplanperimeters gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Tiefgarage ist baulich so auszugestalten, dass ein späterer Anschluss der Grundstücke Nr. 1249 und 1258 möglich bleibt.
3 Können sich die Parteien im Zeitpunkt der allfälligen Ausübung der Mitbenützung über die Modalitäten nicht einigen, kann der Gemeindevorstand ein Beitragsverfahren einleiten.

Art. 14 Veloabstellplätze

1 Abstellplätze für Velos sind beim Eingang der jeweiligen Hauptbauten (Baubereiche A) im Baubereich B oder in der unterirdischen Garage vorzusehen.

V. Gestaltung

Art. 15 Abweichen von der Regelbauweise

1 Im Quartierplangebiet «Schermengasse» kann innerhalb der Baubereiche von den im Baugesetz vorgeschriebenen Gebäude- und Grenzabständen gemäss den Vorgaben des Quartierplans und gemäss Art. 12 Abs. 4 BauG abgewichen werden.

Art. 16 Baubereiche

1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche A sind für die Erstellung von Hauptbauten, Kleinbauten und Anbauten (Art. 20 BauG) bestimmt.
2 Der im Gestaltungsplan festgelegte Baubereich B dient der Erstellung von Carports oder anderen Bauten mit Nebennutzungen. Im Baubereich B können Bauten und Anlagen unbeachtet der Bestimmungen gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. 1 BauG (Kleinbauten und Anbauten) erstellt werden. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
3 Ausserhalb der Baubereiche dürfen keine Hauptbauten erstellt werden. Kleinbauten und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
4 Über die festgelegten Baubereiche hinausragen dürfen Vordächer von Hauptbauten sowie abgestützte Vordächer bei Hauseingängen, bis zu einer maximalen Grösse von 4.0 m x 2.0 m.
5 Die Vorbauten dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarschaftlichen Interessen beeinträchtigen.
6 Die «Baubereiche Balkone und Laubengänge» dienen ausschliesslich der Erstellung von abgestützten Balkonen und Laubengängen.
7 Balkone und Laubengänge dürfen unbeachtet der Bestimmungen gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. 3 BauG (vorspringende Gebäudeteile) erstellt werden und der Baubereich nach aussen nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Balkone und Laubengänge in den Baubereich A ist zulässig.
8 Balkone sind im «Bereich für Balkone» in den Baufeldern A und C (der Baubereiche A) beidseitig, d.h. an beiden seitlichen Enden des jeweils zugehörigen Fassadenabschnitts, um mindestens 1.00 m von der jeweiligen Seitenfassadenlinie zurückversetzt zu erstellen.
9 Balkone und Laubengänge sind leicht und filigran auszubilden sowie hinsichtlich Lage, Ausladung und Gestaltung auf das architektonische Gesamtkonzept abzustimmen.

Art. 17 Materialien und Farbgebung

1 Die Fassaden der Hauptbauten sind mit mineralischem, strukturiertem Putz auszuführen. Carports oder andere Bauten mit Nebennutzungen (in den Baubereichen B) sind aus Holz auszuführen und dürfen auf einem Betonsockel abgestützt werden.
2 Holzbauteile, wie Balkone, Lauben und Sichtschutzelemente sind aus Holz zu erstellen. Das verwendete Holz muss als natürliches Baumaterial erkennbar sein. Auf deckende oder stark pigmentierte Oberflächenbehandlungen ist zu verzichten.
3 Die Farbgebung der Fassaden ist dem Ort angepasst zu wählen.
4 Die Gestaltung der Bauten, der Umgebung und der Solaranlagen richtet sich nach den *Gestaltungsrichtlinien für Bauten, Umgebung und Solaranlagen* der Gemeinde Malans.
5 Die Farbgebung soll zurückhaltend sein und soll auf die quartierüblichen Farbtöne sowie auf die Lage des Bauvorhabens Bezug zu nehmen.

6 Solaranlagen sollen reflexionsarm und nach Möglichkeit farblich auf das Gebäude, auf die Umgebung sowie untereinander abgestimmt werden.
7 Sichtbare Teile der Unter- und Montagekonstruktion sollen ebenfalls farblich auf das Gebäude und die Solaranlage abgestimmt werden.

Art. 18 Firstrichtungen

1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Firstrichtungen bestimmen die Hauptausrichtung der Firste der jeweiligen Bauten. Leichte Verschiebungen oder Drehungen der Firstrichtungen sind möglich und liegen im Ermessen der Baubehörde.

Art. 19 Mauern

1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete, strassenbegleitete Mauer hat im Grundsatz verputzt zu erfolgen.
2 Mauern und Bestandteile der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Garage haben in Bezug auf die bestehende und ergänzte verputzte Mauer in einer aufgelockerten Bauweise zu erfolgen und müssen einen grobkörnigen, mineralischen Verputz in Anlehnung an den Bestand aufweisen.
3 Übrige Mauern im Quartierplan sind nach den *Gestaltungsrichtlinien für Bauten, Umgebung und Solaranlagen* der Gemeinde Malans (verputzt) auszuführen.

Art. 20 Spielplatz

1 Der im Gestaltungsplan bezeichnete Spielplatz dient der Erstellung eines zentralen Platzbereichs für die Quartierbewohnenden.
2 Anlagen, wie bspw. Sitzbänke, Brunnen oder Wasserelemente, Feuerstelle, Spielelemente, welche dem längeren Aufenthalt und Verweilen dienen, sind zulässig.
3 Der Spielplatz muss offen ausgeführt werden (keine Umzäunung).
4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat insbesondere Lage, Grösse, Ausgestaltung und Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie deren Einbindung in die Umgebung auszuweisen.

Art. 21 Terrainveränderungen

1 Der bestehende Geländeverlauf ist so gut als möglich beizubehalten.
2 Die Fassaden- und Gesamthöhen richten sich nach dem geltenden Baugesetz der Gemeinde Malans.
3 Terrainveränderungen haben sich dem umgebenden Terrain in möglichst natürlicher Form anzupassen.

Art. 22 Etappierung

1 Eine etappierte Überbauung des Gebiets ist nicht vorgesehen, aber möglich.
2 Die Ein-/ Ausfahrt der geplanten unterirdischen Garage, der Aufenthaltsraum / Spielplatz sowie sämtliche unterirdischen Bauten im Garagengeschoss sind mit der ersten Etappe zu erstellen.

Art. 23 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung des unbebauten Aussenraums richtet sich nach den *Gestaltungsrichtlinien für Bauten, Umgebung und Solaranlagen* der Gemeinde Malans.
2 Der Aussenraum ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und mit verschiedenen Vegetationstypen zu begrünen.
3 Bestehende Bäume und Pflanzen – mit Ausnahme von Neophyten - dürfen bestehen bleiben.
4 Es sind mindestens zwei standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.
5 An dem im Gestaltungsplan bezeichneten Standort kann eine Hecke z. B. mit Hainbuchen oder Liguster ausgeführt werden.
6 Freiflächen sind mindestens zu 30 % mit extensiver Begrünung, bspw. als Wiesen, Staudenpflanzungen und als ökologische, barrierefreie Vernetzungselemente (Steinhaufen), auszuführen.
7 Unversiegelte Flächen sind prioritär als Vegetationsflächen auszubilden.
8 Chemische Unkrautvernichtungsmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

VI. Ver- und Entsorgung

Art. 24 Bereich Entsorgung

1 Für die Entsorgung des Haushaltskehrichts ist innerhalb des Quartierplangebiets ein geeigneter Standort für die Sammelstelle bezeichnet. Diese hat den gesetzlichen Vorgaben sowie den kommunalen Entsorgungskonzepten zu entsprechen.
2 Der Standort für die Entsorgung ist so anzuordnen, dass dieser für die Bewohner gut erreichbar ist und gleichzeitig das Orts- und Strassenbild sowie die Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Er ist gestalterisch in die Umgebung zu integrieren.
3 Eine hindernisfreie Zugänglichkeit für die Benutzer ist sicherzustellen. Zudem muss die problemlose Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein.
4 Die Sammelstelle ist entsprechend der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Quartierplangebiets zu dimensionieren.
5 Es sind geeignete Massnahmen zur Minimierung von Geruchsemissionen zu treffen. Die Anlage ist hygienisch zu betreiben und regelmässig zu reinigen.

Art. 25 Regenwasser

1 Oberirdisch anfallendes Regenwasser ist auf den betroffenen Grundstücken lokal zu versickern.
2 Die Weg- und Platzflächen sind mit sickerfähigem Belag (z. B. Pflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
3 Ein direkter Anschluss von Regenwasser an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Art. 26 Energieversorgung

1 Dachflächen und Photovoltaikanlagen im Quartierplan sind nach den *Gestaltungsrichtlinien für Bauten, Umgebung und Solaranlagen* der Gemeinde Malans auszuführen.

2 In der unterirdischen Garage ist eine grundsätzliche Ladeinfrastruktur der Abstellplätze für Elektrofahrzeuge von 100 % bereitzustellen.

VII. Kosten

Art. 27 Verfahrenskosten

1 Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplans, die Vermessung, die Vermarkung und die Grundbuchgebühren tragen die jeweiligen GrundeigentümerInnen anteilsmässig an der tatsächlich möglichen Geschossfläche (aGF) gemäss Art. 8.

Art. 28 Erschliessungskosten

1 Sämtliche Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplanperimeters gelten als private Anlagen. Es bestehen keine öffentlichen Interessen an deren Erstellung, Betrieb oder Erneuerung.

2 Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung tragen die entsprechenden GrundeigentümerInnen, anteilsmässig an der maximal möglichen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gemäss Art. 8. Die Anlagen bleiben in deren Besitz.

3 Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 67 und 68 sind für sämtliche Erschliessungsanlagen in Bezug auf Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der bestehenden Gebäude vollumfänglich selber verantwortlich. Sie haben sich jedoch bereits bei Baubeginn der Erschliessungsanlagen (z.B. Wege, Spielplatz, gemeinsame Leitungen etc.) anteilsmässig an den Kosten nach der maximal möglichen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gemäss Art. 8 zu beteiligen.

Art. 29 Kosten Werkleitungen und gemeinschaftliche Anlagen

1 Leitungen und Infrastrukturanlagen für die Ver- und Entsorgung innerhalb des Quartierplanperimeters sind von den GrundeigentümerInnen der Baufelder A bis E im Verhältnis der maximal möglichen aGF gemäss Art. 8 zu finanzieren und zu unterhalten.

2 Die GrundeigentümerInnen der jeweiligen Baufelder können Werkleitungen und Infrastrukturanlagen auf eigenen Erschliessungswegen und ohne Anschluss an die gemeinsamen Anlagen erstellen. In diesem Fall tragen sie die daraus entstehenden Kosten vollumfänglich selbst. Eine Beteiligung an den Kosten der gemeinsamen Werkleitungen und Infrastrukturanlagen entfällt entsprechend.

3 Die sich im Grenzbereich zum Quartierplangebiet Schermengasse auf der gemeindeeigenen Strassenparzelle Nr. 90 (Schermengasse) befindlichen Infrastrukturanlagen der Gemeinde (Hydrant, Strassenbeleuchtung) sowie Dritter (Verteilkabine Repower AG [Strom] und connecta ag [Kabel-TV] sind in Absprache mit den Werkeigentümern auf Kosten der Grundeigentümer der Baufelder A bis E im Verhältnis der maximal möglichen aGF gemäss Art. 8 an die im Erschliessungsplan festgelegten Standorte innerhalb des Quartierplanperimeters zu versetzen. Der Unterhalt der besagten Anlagen obliegt auch weiterhin den jeweiligen Werkeigentümern.

Art. 30 Kosten Tiefgarage

1 Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt sowie die Erneuerung der gemeinsamen Tiefgarage, einschliesslich der Garageneinfahrt und -ausfahrt sind anteilsmässig durch die Grundeigentümer entsprechend der Anzahl der Autoabstellplätze in der Garage zu tragen.

2 Für jeden nachträglich neu an die Tiefgarage im Quartierplangebiet angeschlossenen Einstellplatz, von Grundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets (Lieg. Nr. 1249 und 1258), ist ein Einkaufspreis für das Bauwerk sowie das Durchfahrtsrecht von Fr. 15'000.– zu entrichten. Dieser Betrag wird entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK; Basis Juni 2026) bis zum Zeitpunkt des erstellten Anschlusses indexiert. Der Betrag ist auf Grundlage der bereits erstellten Parkplätze an die Miteigentümer der zum betreffenden Zeitpunkt bestehenden Garage zu bezahlen.

3 Sämtliche im Zusammenhang mit dem nachträglichen Anschluss entstehenden Bau-, Installations- und Anschlusskosten sind vollumfänglich (zu 100 %) von den anschlussnehmenden Eigentümerinnen und Eigentümern zu tragen.

4 Ein Anspruch auf Anschluss besteht nur, sofern die baulichen und betrieblichen Voraussetzungen der bestehenden Anlage dies zulassen. Sollten die Voraussetzungen für einen späteren Anschluss an die bestehende Garage nicht gegeben sein und können diese durch bauliche Massnahmen geschaffen werden, sind die entsprechenden Kosten vollumfänglich von den anschliessenden Parteien zu tragen, auch wenn dadurch ein allfälliger Mehrwert für die bestehenden Parkplätze entsteht.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 31 Eintrag und Anmerkung im Grundbuch

1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Malans auf den Grundstücken Nr. 67 und 68 anmerken.

Art. 32 Aufhebung, Änderung

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

Art. 33 Inkrafttreten

1 Der Quartierplan «Schermengasse» tritt mit Beschluss des Gemeindevorstands in Kraft.