



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Albula/Alvra**

## **Quartierplan Vazerol, Quartiere 4-6, Brienz**

### **Quartierplanbestimmungen**

Erlassen vom Gemeindevorstand am 19. Mai 1989

Quartierplan-Bestimmungen

für die gemeinsame Erschliessung der Quartiere 4-6 und der Parzelle 24  
in der Wohnzone III Vazerol

I Allgemeines

- 1) Inhalt                      Art. 1     Diese Bestimmungen regeln diejenigen Erschliessungen, welche das Baugebiet der Wohnzone III Vazerol betreffen und gemeinsam den Quartieren 4-6 sowie der Parzelle 24 dienen.
- Die Erschliessungen innerhalb einzelner Quartiere sind Gegenstand besonderer Quartierplan-Vorschriften.
- 2) Rechtsgrundlagen              Art. 2     Diese Bestimmungen stützen sich auf:
- a) Art. 38 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes
  - b) Art. 43 ff des kommunalen Baugesetzes
  - c) Gestaltungs-Reglement und Plan 1:1'000 "Räumliche Ordnung" für Wohnzone III Vazerol
- 3) Bestandteile                      Art. 3     Folgende Akten sind integrierende Bestandteile dieser Bestimmungen:
- a) Plan Nr. 71135.1, "Gemeinsame Erschliessung Quartiere 4-6 und Parzelle 24", 1:1'000
  - b) Tabelle Kostenverteiler (Beilage)

II Verkehrsanlagen

- 1) Planbasis                      Art. 4     Grundlage bildet der kommunale Strassenplan 1:1'000 "Generelle Erschliessung Vazerol".

- 2) Strassen                      Art. 5    Die Gemeinde verbreitert die Sammelstrasse Brienz - Vazerol und die Erschliessungsstrasse Vallettas gemäss Plan a.

Das für die Strassenverbreiterung nötige Land ist unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Vorbehalten sind Entschädigungen für Bodenflächen ausserhalb des Bauzonenbereiches.

Die Gemeinde erstellt die Projekte. Sie tritt bei der Bauausführung als Bauherrin auf.

Die Baukosten werden nach den möglichen Bruttogeschossflächen auf die Grundeigentümer in den Quartieren 4-6 verteilt. Der Verteilschlüssel ist aus der Beilage ersichtlich.

Die Strassen gehen nach der Bauvollendung entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Sie bleiben öffentlich. Jede Strasse wird eine eigene Grundbuchparzelle.

Die Gemeinde besorgt später den Unterhalt und die Schneeräumung auf eigene Kosten.

- 3) Fusswege                      Art. 6    Jedes Quartier ist verpflichtet, die aus einem anderen Quartier herführenden Fusswege aufzunehmen und öffentlich zugänglich zu machen.

### III    Wasserversorgung

- 1) Planbasis                      Art. 7    Grundlagen bilden der kommunale Versorgungsrichtplan 1:10'000 und der kommunale Plan 1:1'000 " Generelles Wasserversorgungsprojekt Vazerol".

- 2) Neue Anlagen                      Art. 8    Die Gemeinde erstellt die neuen Anlagen und Leitungen gemäss Plan a. Das hierfür beanspruchte Land ist unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde erstellt das erforderliche Projekt. Sie tritt bei der Bauausführung als Bauherrin auf.

Die Anlagen und Leitungen gehen nach der Bauausführung entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Sie werden öffentlich.

Die Gemeinde besorgt später den Unterhalt auf eigene Kosten.

- 3) Verteilung Baukosten      Art. 9      Die Baukosten werden grundsätzlich nach Art. 5 Abs. 4 hiervor verteilt.
- Die Baukosten für gemeinsame Anlagen zwischen zwei Quartieren gehen jedoch nur zu Lasten dieser beiden Quartiere.
- Die Baukosten für diejenige Leitung, welche später Dritten dient, gehen zu Lasten der Baulandgenossenschaft Brienz.

#### IV      Abwasserbeseitigung

- 1) Planbasis      Art. 10      Grundlagen bilden der kommunale Versorgungsrichtplan 1:10'000 und der kommunale Plan 1:1'000 "Generelles Kanalisationsprojekt Vazerol".
- 2) Verbandsanlagen      Art. 11      Der Hauptkanal von Lantsch nach Tiefencastel und die Abwasserbeseitigungsanlage in Tiefencastel werden vom Regional-Zweckverband nach eigenen Projekten und mit Kostenbeteiligung der angeschlossenen Gemeinden erstellt.
- Die Baulandgenossenschaft Brienz übernimmt den auf die Gemeinde entfallenden Nettokostenanteil.
- 3) Neue Leitungen      Art. 12      Die Gemeinde erstellt entlang der Sammelstrasse Brienz - Vazerol gemäss Plan a eine Abwasserleitung und eine Meteorwasserleitung. Das hierfür beanspruchte Land ist unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- Die Baukosten werden nach Art. 5 Abs. 4 hiervor verteilt.
- Im übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 8 hiervor.

V Stromversorgung

- 1) Planbasis Art. 13 Grundlage bildet der kommunale Plan 1:1'000 "Genereller Elektroplan Vazerol".
- 2) Hochspannungsleitung und Transformer-Station Art. 14 Die Gemeinde erstellt gemäss Plan a die Verkabelung der Hochspannungsleitung und die neue Transformer-Station im Quartier 4.
- Das für diese Anlagen beanspruchte Land ist unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Der Grundeigentümer am Standort der Transformer-Station erhält jedoch zu Lasten der Baukosten eine einmalige Pauschalentschädigung von Fr. 2'000.--, zahlbar bei Bauvollendung.
- Die Baukosten gehen zu Lasten der Baulandgenossenschaft Brienz.
- Im übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 8 hiervoor.
- 3) Leitungen ab Transformer-Station Art. 15 Die Gemeinde erstellt die Leer-Rohre von der Transformer-Station zu den Quartieren 5 und 6 gemäss Plan a.
- Jedes Quartier trägt die Baukosten für seine Leer-Rohre selber.
- Die Baukosten für dasjenige Leer-Rohr, welches später Dritten dient, gehen zu Lasten der Baulandgenossenschaft Brienz.
- Im übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 8 hiervoor.

VI Weitere Erschliessungsanlagen

- 1) Telefon Art. 16 Für Telefonanlagen und -leitungen gelten die besonderen Weisungen der PTT.
- 2) Telekabel Art. 17 Das gemeinsame Leer-Rohr ist im Plan a festgehalten.
- 3) Parzelle 24 Art. 18 Der Eigentümer der Parzelle 24 trägt die Kosten der Grabarbeiten für alle Leitungen vom Quartier

5 bis zu seinem Baugrundstück und zudem für die Stromverkabelung bis zum westlich gelegenen Freileitungsmast.

Er erstellt auf eigene Kosten seine Hausanschlüsse vom Quartier 5 und seine eigene Zufahrt von der Kantonsstrasse. Alle diese Anlagen bleiben in seinem Eigentum und sind von ihm zu unterhalten.

Er ist dafür von allen weiteren Erschliessungskosten befreit. Vorbehalten bleibt aber Art. 21 hernach.

### VII Verschiedenes

- 1) Bauetappen            Art. 19    Zur ersten Bauetappe gehören die Quartiere 4 und 5 gemeinsam.
- Die nächste Bauetappe umfasst das Quartier 6.
- Die Parzelle 24 fällt nicht unter die Bauetappierung.
- 2) Baukosten            Art. 20    Zu den Baukosten gehören sämtliche Aufwendungen für Landerwerb, Vermessung, Vermarkung, Grundbuchvollzug, Projektierung, Erstellung der Anlagen, Bauleitung und allfällige Bauzinsen.
- 3) Quartierplanungskosten    Art. 21    Die Quartierplanungskosten werden gemäss Art. 5 Abs. 4 hiervoor verteilt.
- 4) Zahlungsverkehr        Art. 22    Die Baubehörde verlangt von den Grundeigentümern rechtzeitig ausreichende Kostenvorschüsse und bezahlt die Rechnungen.
- Die Baubehörde ermittelt die auf die einzelnen Grundeigentümer entfallenden Kostenbeiträge und vollzieht dann die erforderlichen Nachbelastungen oder Vergütungen.
- 5) Vorfinanzierung        Art. 23    Die auf das Quartier 6 entfallenden Kosten werden von der Baulandgenossenschaft Brienz übernommen. Die Genossenschaft darf diese Kosten mit üblichen Zinsen nach den möglichen Bruttogeschossflächen auf die Grundeigentümer

im Quartier 6 abwälzen, sobald für das Quartier 6 ein rechtskräftiger Quartierplan besteht. Sollte für das Quartier 6 kein rechtskräftiger Quartierplan zustandekommen, gehen die Kosten nach den möglichen Bruttogeschossflächen auf die Grundeigentümer in den Quartieren 4 und 5.

Die gleiche Regelung gilt auch für die Leistungen der Genossenschaft aus Art. 9 Abs. 3 und Art. 15 Abs. 3.

- 6) Kosten-  
sicherung      Art. 24      Der Gemeinde steht für die in Art. 20 f hiavor  
erwähnten Kosten das gesetzliche Pfandrecht ge-  
mäss Art. 162 EG/ZGB zu.

#### VIII Schlussbestimmungen

- 1) Rechtskraft      Art. 25      Diese Bestimmungen treten mit ihrer Genehmi-  
gung durch den Gemeindevorstand Brienz in Kraft.
- 2) Anmerkung      Art. 26      Dieser Quartierplan ist sogleich nach Rechts-  
kraft im Grundbuch auf den Parzellen 24, 36, 37,  
38, 43, 44, 335, 360, 361, 363, 364, 365 und 366  
anzumerken.
- 3) Eintragung  
Grundbuch      Art. 27      Die Parzellenveränderungen im Strassenbereich  
werden im Grundbuch eingetragen, sobald die  
Bauarbeiten vollendet und die Vermessungen  
durchgeführt sind.

Die Baubehörde ist ermächtigt, die Mutationen  
zu veranlassen und die Grundbuchanmeldung ab-  
zugeben.

Vom Gemeindevorstand Brienz genehmigt am ..... *19.5.89* .....



Kostenverteiler Quartiere 4 - 6 und Parzelle 241. Allgemeiner Verteilschlüssel

	BGF m2	Kostenanteil in o/oo
Quartier 4	6'298	328
Quartier 5	8'700	453
Quartier 6	4'203	219
TOTAL	19'201	1'000

2. Verteilschlüssel Planungskosten Quartiere 4 - 6 und Parz. 24

	BGF m2	Kostenanteil in o/oo
Quartier 4	6'298	322
Quartier 5	8'700	444
Quartier 6	4'203	215
Parzelle 24	377	19
TOTAL	19'578	1'000