



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Vaz / Obervaz**

# **Quartierplan Bossiwiese**

## **Quartierplanvorschriften**

Erlassen vom Gemeindevorstand am 27. Mai 2010

Letzte Änderung:

Erlassen vom Gemeindevorstand am 9. Dezember 2021



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 1 Quartierplangebiet	5
Art. 2 Zweck des Quartierplanes	5
Art. 3 Bestandteile des Quartierplanes	5
Art. 4 Verbindlichkeit	6
<b>II. Bestand, Bereinigung Dienstbarkeiten</b>	<b>7</b>
Art. 5 Alter Bestand	7
Art. 6 Bereinigung der Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte	7
Art. 7 Neuparzellierung	9
Art. 8 Wertausgleich	9
Art. 9 Eigentumserwerb	9
<b>III. Gestaltung</b>	<b>10</b>
Art. 10 Nutzungsart und Ausnützung	10
Art. 11 Ausnützungsbonus	10
Art. 12 Baufenster	10
Art. 13 Grenz- und Gebäudeabstände; Gebäudelängen	11
Art. 14 Gebäude- und Firsthöhe	11
Art. 15 Bereich Aussenraum / Gärten	11
<b>IV. Erschliessung</b>	<b>11</b>
Art. 16 Erschliessungsanlagen	11
Art. 17 Private Dorf- und Quartierstrasse	11
Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	12
Art. 19 Unterirdische Parkierungsanlage	12
Art. 20 Schmutzwasser / Meteorwasser	12
Art. 21 Eigentum an Versorgungsanlagen	12
Art. 22 Durchleitungsrechte	13
<b>V. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen</b>	<b>13</b>
Art. 23 Öffentliche Anlagen	13
Art. 24 Private Anlagen	13

<b>VI. Finanzierung</b>	<b>13</b>
Art. 25 Planungskosten	13
Art. 26 Öffentliche Erschliessungsanlagen	14
Art. 27 Private Erschliessungsanlagen	14
Art. 28 Öffentliche Interessenz an der privaten Dorf- und Erschliessungsstrasse	14
Art. 29 Entschädigung oberirdische Parkplätze	14
Art. 30 Entschädigungen Durchfahrts- und Durchgangsrechte	14
Art. 31 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	14
<b>VII. Schlussbestimmungen</b>	<b>15</b>
Art. 32 Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	15

#### **Anhang**

Anhang 1	Bestandestabelle
Anhang 2	Neuzuteilungstabelle
Anhang 3	Grundbuchauszug

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz nachfolgenden

## **Quartierplan Bossiwiese**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1**

Quartierplangebiet

Der Quartierplan Bossiwiese erstreckt sich über Teile der Parzelle Nr. 3290 des Grundbuches der Gemeinde Vaz / Obervaz.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

#### **Art. 2**

Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan Bossiwiese bestimmt die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet.

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung des Quartiers.

#### **Art. 3**

Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften mit Anhang 1 - 3
- Bestandesplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Mutationsurkunde 1:500

<sup>1</sup>Durch die Änderung 2021 werden die folgenden Bestandteile ergänzt:

- Quartierplanvorschriften Änderung 2021
- Ergänzung Gestaltungsplan
- Ergänzung Erschliessungsplan

<sup>1</sup>Die Bestimmungen des ursprünglichen Quartierplanes bleiben, sofern in dieser Änderung 2021 keine abändernden oder ergänzenden Vorschriften enthalten sind, nach wie vor rechtsverbindlich. Dies trifft auch für die durch diese Änderung nicht ergänzten Bestandteile zu.

---

<sup>1</sup> Erlassen vom Gemeindevorstand am 9. Dezember 2021

Verbindlichkeit

**Art. 4**

Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.

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

## II. Bestand, Bereinigung Dienstbarkeiten

### Art. 5

Alter Bestand

Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan, der Bestandestabelle im Anhang 1 und den Grundbuchauszügen im Anhang 3 ersichtlich.

Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang.

### Art. 6

Bereinigung der Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte

Die auf der Liegenschaft 3290 (LSR 3-40) gemäss altem Bestand im Grundbuch gebuchten Anmerkungen und Dienstbarkeiten sind wie folgt zu regeln:

Die Anmerkung „Für Verfügungen, Verfahren nach Ausscheidungsverfahren erforderlich, 30.12.1991/776“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen und ist zudem auf die neuen Liegenschaften 5183 und 5185 zu übertragen.

Die Anmerkung „Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für einen Windfang zugunsten Liegenschaft 3288 (LSR 3-79), 16.06.2009/709“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht: Gewerbebeschränkung zulasten Liegenschaft 3333 (LSR 3-75) und Liegenschaft 3334 (3-76), 29.08.1923/C/237, 10.02.1955/G/208, 09.05.1973/280 und 26.05.1975/299“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen und ist zudem auf die neue Liegenschaft 5185 zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht: Höherbaubeschränkung zulasten Liegenschaft 3334 (LSR 3-76), 29.08.1923/C/237, 10.02.1955/G/208, 09.05.1973/280 und 26.05.1975/299“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen und ist zudem auf die neue Liegenschaft 5185 zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht und Last: Bauverbot zulasten und zugunsten Liegenschaft 3342 (LSR 3-51), 03.09.1955/G/271“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Liegenschaft 3285 (LSR 3-53), 01.02.1957/H/49“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen und ist zudem auf die neuen Liegenschaften 5183, 5184 und 5185 zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht: Kanalisationsdurchleitungs- und Schachtrecht zulasten Liegenschaft 3336 (LSR 3-73), 14.08.1950/F/132“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen und ist zudem auf die neuen Liegenschaften 5183 und 5185 zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht und Last: Bauabstandserweiterung zulasten und zugunsten Liegenschaft 3332 (LSR 3-78), 20.05.1955/G/231 und 07.06.1973/371“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Fusswegrecht zugunsten Liegenschaft 3444 (LSR 2-13), Liegenschaft 3443 (LSR 2-34) und Liegenschaft 3294 (LSR 3-179), 15.11.1939/D/472, 27.06.1957/H/130, 01.02.1960/22, 05.10.1960/299 und 05.10.1960/301“ bleibt auf der Liegenschaft 3290 bestehen und ist zudem auf die neue Liegenschaft 5183 zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht: Fusswegrecht zulasten Liegenschaft 3294 (LSR 3-179), 01.02.1960/22, 05.10.1960/299 und 05.10.1960/301“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht: Grenzbaurecht zulasten Liegenschaft 3332 (LSR 3-78), 07.06.1973/374 und 02.05.1997/337“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Grenzbaurecht zugunsten Liegenschaft 3332 (LSR 3-78), 07.06.1973/374 und 02.05.1997/337“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Recht und Last: Näherbaurecht zulasten und zugunsten Liegenschaft 3333 (LSR 3-75) und Liegenschaft 3332 (LSR 3-78), 09.05.1973/280“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Grenzbaurecht für Stützmauer und gedeckten Autounterstand zugunsten Liegenschaft 4785 (LSR 3-265), 23.05.1989/442“ ist auf der Liegenschaft 3290 zu löschen und gleichzeitig auf die neue Liegenschaft 5184 zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Verlagerung der baulichen Ausnützung von 10 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zugunsten Liegenschaft 3332 (LSR 3-78), 02.05.1997/337“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Grenzbaurecht für Garagenbaute zugunsten Liegenschaft 4977 (LSR Parzelle 3-280), 12.06.2001/424“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Verlagerung der baulichen Ausnützung betreffend 210 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zugunsten Liegenschaft 3268 (LSR 3-96), 11.07.2001/484“ bleibt lediglich auf der Liegenschaft 3290 bestehen, ist jedoch nicht auf die neuen Liegenschaften zu übertragen.

Die Dienstbarkeit „Last: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung zugunsten Liegenschaft 3289 (LSR 3-56), 26.11.2008/1426“ ist auf der Liegenschaft 3290 zu löschen und gleichzeitig auf die neuen Liegenschaften 5184 und 5185 zu übertragen.

Sofern auf dem im Quartierplan einbezogenen Grundstück Grundpfandrechte eingetragen sind, werden diese von Amtes wegen und im Sinne von Art. 802 ZGB im bisherigen Range auf die im Quartierplanverfahren (neuer Bestand) zugewiesenen Grundstücke übertragen. Das Grundbuchamt hat dies den einzelnen Gläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen.

*Hinweis auf Grundbuchwirkung:*

In der Gemeinde Vaz/Obervaz ist das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt. Somit sind die dinglichen Rechte sowie die Anmerkungen und Vormerkungen noch nicht abschliessend bereinigt.

Neuparzellierung	<b>Art. 7</b> Die Neuparzellierung der in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2).
Wertausgleich	<b>Art. 8</b> Es erfolgt kein Wertausgleich.
Eigentumserwerb	<b>Art. 9</b> Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

### III. Gestaltung

#### Art. 10

Nutzungsart und Ausnützung

Die Art der Nutzung der Grundstücke und die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.

Die zulässige Ausnützung wird aufgrund der Landfläche in der Wohnzone 0.5 gemäss altem Bestand ermittelt (Anhang 2).

Für die einzelnen Baufelder ist die zulässige Nutzung (BGF) festgelegt.

Nutzungstransporte zwischen den Baufeldern können von der Baubehörde bewilligt werden. Die im Gestaltungsplan festgelegte max. Bruttogeschossfläche darf dabei höchstens um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### Art. 11

Ausnützungsbonus

Die gemäss Baugesetz Art. 83 Abs. 2 zulässige Erhöhung der Nutzung von 0.05 wird gewährt.

#### Art. 12

Baufenster

Im Gestaltungsplan sind folgende Baufenster bestimmt:

- Baufeld 1
- Baufeld 2
- Baufeld 3
- Bereich Vorfahrt
- Bereich Aussenraum / Gärten
- Bereich Parkierung / Wendeplatz

Neubauten und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, dürfen nur innerhalb den im Gestaltungsplan festgelegten Baufeld 1 erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen max. 1.0 m über das Baufeld 1 hinausragen.

Im Baufeld 2 sind ausschliesslich Balkone zulässig.

Im Baufeld 3 sind unterirdische Parkierungsanlagen, Garagen und Einstellhallen und Kellerräume zulässig.

Der Baubereich Vorfahrt ist für Zufahrten bestimmt.

**Art. 13**  
Grenz- und Gebäudeabstände; Gebäudelängen Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.

**Art. 14**  
Gebäude- und Firsthöhe Im Baufeld 1 werden die maximalen Gebäudehöhenkoten (GHK) und die maximalen Firsthöhenkote (FHK) abschliessend festgelegt.

**Art. 15**  
Bereich Aussenraum / Gärten Im Bereich Aussenraum / Gärten sind lediglich eingeschossige Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei ist ein minimaler Gebäudeabstand von 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Feuerpolizei.

## **IV. Erschliessung**

### **1. Allgemeines**

**Art. 16**  
Erschliessungsanlagen Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen und Werkleitungen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.

### **2. Verkehr**

**Art. 17**  
Private Dorf- und Quartierstrasse Die bestehende bzw. projektierte private Dorf- und Quartierstrasse auf Parz. 5184 erschliesst das Quartier; sie ist mit einem öffentlichen Fusswegrecht belegt.

Es wird der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz gestattet, die Strasse mit Fahrzeugen des gemeindeeigenen Werkdienstes zu befahren. Dieses Recht gilt auch für Fahrzeuge von Firmen, die von der Politischen Gemeinde beauftragt sind (beschränktes Fahrwegrecht).

Bei Neubauten ist vor Baubeginn durch die jeweilige Bauherrschaft eine Bestandesaufnahme der privaten Dorf- und Quartierstrasse sot God vorzunehmen und diese den beteiligten Strassenberechtigten und der Gemeinde zu unterbreiten.

**Art. 18**  
Abstellplätze für Motorfahrzeuge Die Pflichtparkplätze gemäss Art. 39 BauG sind in einer „unterirdischen Parkierungsanlage“ (UP) anzulegen; ausgenommen davon sind 2 oberirdische Pflichtparkplätze der Parzelle 5183 (siehe Neuzuteilungsplan).

Die übrigen oberirdischen Parkplätze auf Parzelle 5185 (siehe Erschliessungsplan) sind Besucherparkplätze, die zur Baute auf Parzelle 5185 gehören. Einzelne davon können auch den Häusern auf Parzelle 5183 vermietet werden.

**Art. 19**  
Unterirdische Parkierungsanlage Die Eigentümerin der Parz. Nr. 5185 ist berechtigt, auf Parz. 5184 zusätzliche unterirdische Autoeinstellplätze zu erstellen. Nach dem Unterbau der Parkierungsanlage ist der Strassenkörper wieder instand zustellen. Das Nutzungsrecht ist entschädigungslos.

Die „Unterirdische Parkierungsanlage“ auf Parz. 5183 ist so zu gestalten, dass an dem im Erschliessungsplan bezeichneten Anschlusspunkt eine bauliche Erweiterung auf die Parzellen Nr. 5184 und 5185 mit entsprechender zweckmässiger Durchfahrtsmöglichkeit gewährleistet bleibt. Im Falle einer Erweiterung der UP gelten die Durchfahrtsrechte, welche gemäss Art. 29 QPV zu entschädigen sind, als erteilt. Durch die Zufahrt abgehende Parkplätze auf Parz. Nr. 5183 sind entschädigungslos und unmittelbar angrenzend zu ersetzen.

Muss bei der Erstellung der Parkierungsanlage die gemeindeeigene Wasserleitung verlegt werden, so hat die Politische Gemeinde die Kosten für die Leitungsverlegung zu tragen.

### 3. Ver- und Entsorgung

**Art. 20**  
Schmutzwasser / Meteorwasser Schmutz- und Meteorwasser ist gemäss dem Kanalisations- und Entwässerungsgesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz und gemäss übergeordnetem Recht zu behandeln und zu entsorgen.

**Art. 21**  
Eigentum an Versorgungsanlagen Alle im Erschliessungsplan als öffentlich bezeichneten Wasser-, Abwasser- und Meteorwasserleitungen mit den zugehörigen Anlagen sind bereits im Eigentum der Politischen Gemeinde oder gehen mit der Bauabnahme entschädigungslos in deren Eigentum über.

Die im Erschliessungsplan als privat bezeichneten Wasser-, Abwasser- und Meteorwasserleitungen mit den zugehörigen Anlagen sind im Privateigentum.

Alle elektrischen Leitungen sind bereits im Eigentum des Elektrizitätswerks Vaz/Obervaz (EWO) oder gehen mit der Bauabnahme ins Eigentum des EWO über.

**Art. 22**  
Durchleitungsrechte Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

Die Linienführung der Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.

## **V. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen**

**Art. 23**  
Öffentliche Anlagen Projektierung, Erstellung, Erneuerung/Verlegung und Unterhalt öffentlicher Anlagen sind Sache der gemeindeeigenen Werke.

**Art. 24**  
Private Anlagen Projektierung, Erstellung, Erneuerung/Verlegung und Unterhalt privater Anlagen sind Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen. Die Betroffenen regeln die Arbeitsausführung selbst.

## **VI. Finanzierung**

**Art. 25**  
Planungskosten Die Quartierplanungskosten (Planung, juristische Beratung, Grundbuchkosten etc.) gehen zu Lasten der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz.<sup>2</sup>Die Kosten der Quartierplanänderung 2021 gehen vollumfänglich zu Lasten der selbständigen Baurechtsparzelle Nr. D5693.

---

<sup>2</sup> Erlassen vom Gemeindevorstand am 9. Dezember 2021

Die Kosten werden nach <sup>3</sup>Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt und sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

**Art. 26**  
Öffentliche Erschliessungsanlagen Die Kosten für die Projektierung, Erstellung, Erneuerung/Verlegung und Unterhalt öffentlicher Erschliessungsanlagen werden gemäss den jeweiligen Erschliessungsreglementen der Gemeinde verteilt.

**Art. 27**  
Private Erschliessungsanlagen Die Kosten für die Projektierung, Erstellung, Erneuerung/Verlegung und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen sind von jenen Quartierplanbeteiligten zu tragen, denen diese Anlagen dienen. Die Betroffenen regeln die Kostenaufteilung selbst.

**Art. 28**  
Öffentliche Interessenz an der privaten Dorf- und Erschliessungsstrasse Für das beschränkte Fahrwegrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz übernimmt sie 10% der Kosten für die Projektierung, Erstellung, Erneuerung und Unterhalt an der privaten Dorf- und Erschliessungsstrasse (Öffentliche Interessenz).

**Art. 29**  
Entschädigung oberirdische Parkplätze Die Benützungsrechte an den zwei oberirdischen Parkplätzen zulasten Parz. Nr. 5185 und zugunsten Parz. Nr. 5183 sind bei Inanspruchnahme mit Fr. 3'000.- abzugelten. Die Baukosten trägt ebenfalls der berechtigte Grundeigentümer.

**Art. 30**  
Entschädigungen Durchfahrts- und Durchgangsrechte Durchfahrts- und Durchgangsrecht:  
Im Falle einer Erweiterung der unterirdischen Autoeinstellhalle auf die Parz. 5184 und 5185 wird der belastete Grundeigentümer (Parz. 5183) durch den berechtigten Grundeigentümer (Parz. 5185) für das Durchfahrts- und Durchgangsrecht mit Fr. 10'000.- entschädigt.

**Art. 31**  
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben Gesetzliche Beiträge und Gebühren (u.a. Anschlussgebühren) an öffentliche Erschliessungswerken bleiben ausdrücklich vorbehalten.

---

<sup>3</sup> Erlassen vom Gemeindevorstand am 9. Dezember 2021

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 32

Anmerkung / Eintrag im  
Grundbuch

Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Ober vaz anmerken. Gleichzeitig meldet er allfällige aus der Bereinigung der bestehenden Rechte sich ergebenden Rechtsänderungen zur Eintragung im Grundbuch an. <sup>4</sup>Die Quartierplanänderung 2020 ist als Nachtrag im Grundbuch der Gemeinde Vaz / Ober vaz auf sämtlichen Grundstücken im Bezugsgebiet, somit auf den Parzellen Nrn. 5183, 5184 und 5185 anzumerken.

---

<sup>4</sup> Erlassen vom Gemeindevorstandt am 9. Dezember 2021