

COMUNE DI BIVIO
GEMEINDE BIVIO



SEGRETERIA COMUNALE
GEMEINDEKANZLEI

PC 70-3593

Tel. 081 75 13 23

7451 BIVIO, 18. Dezember 1980

Genehmigung des Quartierplanes für die Wohnzone Plaz I
und Baubewilligung für die Ueberbauung "Plaz" I. Etappe,
Bauherrin Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG

A Sachverhalt

1. In den Jahren 1975/76 hat die Gemeinde Bivio eine Ortsplanung durchgeführt. Baugesetz und Zonenplan wurden am 17. Juli 1975 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 28. Dezember 1976 von der Regierung genehmigt. Das relativ kleine Baugebiet liess indessen keine grösseren zusammenhängenden Bauten zu; hiefür war im Zonenrichtplan im Bereich von Platz am östlichen Talhang jenseits der Julia eine Reservebauzone ausgeschieden worden. Dieser Weg war damals vor allem deshalb beschritten worden, weil man glaubte, die Bauinteressenz, welche bis anhin stets in Richtung Einzelbauten gegangen war, liesse sich im unmittelbaren Bereich des Dorfes befriedigen. Man wollte nicht übermässig grosse Bauzonen schaffen, deren Erschliessung die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde überweigerlich übersteigen und die Probleme der Abwasserbeseitigung weiter verschärfen.

2. Anfangs 1979 begann sich dann aber eine Wende abzuzeichnen, indem einige Gäste des Ortes an den Gemeindevorstand herantraten und sich nach den Möglichkeiten einer Grossüberbauung erkundigten, welche in Form eines offenen Feriendorfes erfolgen sollte. Der Gemeindevorstand nahm diese Anfrage vor allem

deshalb mit grossem Interesse entgegen, weil er in einem solchen Projekt einerseits die Möglichkeit der Belebung des Fremdenverkehrs sah und auf der anderen Seite hoffte, eine solche Ueberbauung und die dazugehörigen Anlagen könnten auch der Oeffentlichkeit, insbesondere der einheimischen Bevölkerung, zugänglich gemacht werden. Dabei dachte man vor allem an die Mitbenützung des Hallenbades und den Bau einer Kläranlage. Da die bestehende Bauzone eine solche Ueberbauung indessen schon von der Grösse her nicht zuliess, zog man auf Seiten der Gemeinde die Einzonung des zum grössten Teil ihr selbst gehörenden Gebietes "Plaz" in Erwägung, welches sich für die Realisierung eines solchen Vorhabens infolge der günstigen Lage eignet. Um sich ein klares Bild machen zu können, verlangte der Gemeindevorstand von den Initianten, welche anfänglich von der Firma Interbau Zürich vertreten waren, sich in der Zwischenzeit aber in der Firma Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG mit Sitz in Bivio zusammengeschlossen haben, eine planerische Darstellung ihres Vorhabens sowie ein Schema von den dazugehörigen Bauvorschriften. Die Initianten wurden dabei jedoch darauf hingewiesen, dass eine Ueberbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes mit Gestaltungsvorschriften in Frage kommen könne. Nur unter diesen Voraussetzungen war der Gemeindevorstand damals bereit, über die Abtretung des betreffenden Landes überhaupt zu verhandeln und die erforderliche Zonenplanänderung in Betracht zu ziehen.

3. In der Folge kamen die Initianten diesem Begehren der Gemeinde nach und unterbreiteten dem Gemeindevorstand einen Entwurf für einen Quartierplan und die dazugehörigen Bauvorschriften. In diesen Planungsunterlagen sind die einzelnen Bauten, so auch ein Hallenbad, ein Restaurant und eine Tiefgarage sowie die Erschliessung im Detail aufgezeichnet. Da die Gemeindeverantwortlichen an diesem Bauvorhaben Gefallen fanden und überzeugt waren, dass dessen Verwirklichung im Interesse des Dorfes liegt, traten sie mit der in Gründung begriffenen Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG in nähere Verhandlungen. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. März 1979 fand eine erste Orientierung der Bevölkerung statt, welche der Einzonung bzw. der für die Ueberbauung erforderlichen Landabtretung grösstenteils positiv gegenüberstand. In der Folge arbeiteten die Initianten die entsprechenden Pläne aus.

4. Nachdem man sich auf Seiten der Gemeinde über sämtliche Modalitäten der Einzonung und der Quartierplanung im klaren war, wurde dem Souverän am 31. Mai 1979 in einer ersten Phase die Zonenplanänderung mit den dazugehörigen Änderungen des Baugesetzes zur Abstimmung vorgelegt. Die Vorlage wurde gutgeheissen.

5. Am 12. Juni 1979 kam dann vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in einer zweiten Phase ein Vertrag zustande, in welchem sich die Gemeinde verpflichtete, das für die Ueberbauung benötigte Land in Plaz (ca. 6500 m²) an die Sun Bivio

Bau und Verwaltungs AG abzutreten, wobei sich die Gemeinde ein Rückkaufsrecht einräumen liess für den Fall, dass das Projekt nicht innert drei Jahren seit Erteilung der Baubewilligung verwirklicht würde. Gegen Bézahlung von Fr. 250'000.-- sicherte sich die Gemeinde sodann das grundbuchlich gesicherte Recht auf Mitbenutzung des Hallenbades durch die Schulkinder und die Oeffentlichkeit. Im weiteren wurde die Kostenverteilung für die Erschliessung, die Vergebung der Bauarbeiten und die Finanzierung geregelt. Dieser Vertrag wurde von der Gemeindeversammlung am 24.8.1979 genehmigt. Der erwähnte Vertrag entfaltet indessen nur Wirkung, sofern die Baubewilligung für das vorliegend zur Diskussion stehende Projekt erteilt wird. In der Folge erwarb die Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG im neu eingezonten Gebiet von den Erben [REDACTED] bzw. [REDACTED] weitere 3288 bzw. 5298 m², sodass der Grundbesitz der Gesellschaft heute rund 15'000 m² beträgt.

6. Die am 9. August 1979 der Regierung zugestellten Unterlagen wurden von der Planungsstelle zunächst zurückgewiesen, weil in bezug auf die einzelnen Zonenvorschriften noch Ungereimtheiten vorlagen. Diese konnten in der Folge in Zusammenarbeit mit der Planungsstelle bereinigt und in der Folge erneut den Stimmbürgern von Bivio unterbreitet werden. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 1980 wurden die heute nun geltenden Bauvorschriften bezüglich der Wohnzone Plaz I und II von der Gemeindeversammlung und am 23. Juni 1980 sodann von der Regierung genehmigt.

7. Am 20./21. August 1980 unterbreitete die Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG dem Gemeindevorstand einen Quartierplan (1:1000) mit Versorgungs- und Verkehrsplan und gleichzeitig ein Baugesuch für die Ueberbauung Platz I. Etappe, welches im wesentlichen ein über zwölf Etappen angelegtes Stufenhaus, ein Laubenhaus, ein Turmhaus sowie ein Hallenbad und eine unterirdische Einstellhalle mit Schutzräumen vorsieht. An Unterlagen wurden dabei eingereicht Projektpläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Uebersichtsplan mit Höhenangabe und Bauprofilen, Baubeschrieb, Baukosten-schätzung, Ausnützungsberechnung, Zusammenstellung der Kubaturen, Verzeichnis und Adressen der Anstösser sowie Kopien der Grunddienstbarkeitsverträge.

8. Am 8. September 1980 wurden Quartierplan und Bau-projekt öffentlich ausgeschrieben. Der Uebersicht-lichkeit halber hat die Bauherrschaft nur die markantesten Ecken der Ueberbauung profiliert, was der Gemeindevor-stand zuliess, vor allem weil gleichzeitig auch ein massstabgetreues Modell vorlag. Gegen dieses Bauvor-haben erhob [REDACTED], der Eigentümer des eingangs des Dorfes befindlichen Hotels, sowie [REDACTED] Einsprache. [REDACTED] machte geltend, die Zufahrt zur Ueberbauung führe über sein Grundstück, wozu die Bauherrschaft nicht berech-tigt sei. Der andere Einsprecher, welcher im Unterland wohnt, beklagt vor allem den Verlust des Charakters von Bivio, wenn das Bauvorhaben realisiert würde.

9. Am 5. November 1980 behandelte der Gemeindevorstand zusammen mit der Baukommission und dem Rechtsberater das ganze Ueberbauungsprojekt, wobei unter anderem auch der gemäss Art. 102 BO geforderte Bericht verlesen wurde, in welchem die betreffenden Fachleute zum Schluss kamen, dass die Ueberbauung ästhetisch durchaus in die Gegend passe und die Bauweise und die Gestaltung der Häuser einwandfrei gelöst sei. Einzig die Bögen und Gewölbe müssten geändert werden, da sie für Bivio nicht typisch seien. Auf Grund ihrer Abklärungen kommt die Baukommission zum Schluss, dass zuwenig Parkplätze vorhanden seien. Wenn das Hallenbad mitberücksichtigt werde, so würden gemäss Art. 63 BO 38 Parkplätze fehlen. Diese und ein Abstellplatz für Lieferanten am Eingang der Ueberbauung müssten von der Bauherrschaft noch geschaffen werden. Die Ausnutzungsziffer stimmt gemäss den Berechnungen der Baukommission ebenfalls nicht mit dem verlangten Wert von 0,6 überein. Gemäss Art. 80 BO sind Laubengänge und äussere Eingänge zu den Wohnungen in die Ausnutzungsziffer einzubeziehen. Ebenfalls müsse die durchschnittliche Fassadenhöhe nochmals überrechnet werden, da diese ihrer Auffassung nach geringfügig von den in Art. 82 BO geforderten Werten abweiche. Die eingereichten voraussichtlichen Baukosten von Fr. 12'710'000.-- erachtet die Baukommission als zu tief. Nach ihren Berechnungen würden diese rund Fr. 17'000'000.-- ausmachen. Weiter verlangt die Baukommission, dass der Spazierweg mit Kinderwagen befahrbar ist und keine Hindernisse aufweist. Schliesslich sei die Brücke über die Julia auf die sicherheitspolizeilichen Vorschriften auszurichten und soll nicht den Charakter eines ewigen Provisoriums haben.

Daraufhin wurde die Bauherrschaft aufgefordert, die Bruttogeschossfläche und die durchschnittliche Fassadenhöhe im Sinne der obigen Ausführungen zu überrechnen und die entsprechenden Belege zur Nachprüfung einzureichen. Dies ist am 11.11.1980 geschehen. Demnach beträgt die durchschnittliche Fassadenhöhe nun maximal 9,5 m und die Bruttogeschossfläche insgesamt 7'674.33 m².

10. Im Rahmen der Ueberbauung ist auch ein sog. Turmhaus vorgesehen, bei welchem sowohl die Bestimmungen über die Gebäudehöhen wie auch jene über die Dachneigung nicht eingehalten wären. Ueberdies ist bei drei Baukörpern die Gebäudehöhe etwas grösser als die Breite der Giebelfassade, was mit Art. 82 Abs. 4 BO nicht übereinstimmt. Da das Turmhaus der Ueberbauung Charakter verleiht und die Abweichungen bei den erwähnten drei Gebäuden nur geringfügig sind, entschloss sich der Gemeindevorstand, bei der Gemeindeversammlung Ausnahmegenehmigungen im Sinne von Art. 7 BO einzuholen. Mit Beschluss vom 12. Dezember 1980 genehmigte die Gemeindeversammlung Bivio beide Abweichungen.

Erwägungen des Gemeindevorstandes in bezug auf
den Quartierplan

1. Die vorliegende Situation unterscheidet sich vom Normalfall insoweit, als hier das ganze Quartierplangebiet von einem Eigentümer, nämlich der Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG erworben wird, und gleichzeitig mit dem Quartierplan auch schon das Baugesuch für die

Ueberbauung des ganzen Quartierplangebietes vorliegt. Damit wird das Bauprojekt faktisch zum Inhalt des Quartierplanes, und zwar sowohl in bezug auf die Gestaltung als auch hinsichtlich der Erschliessung. Dies erlaubt es, das Gesuch um Genehmigung des Quartierplanes mit dem Baugesuch zusammen zu beurteilen. Gegen dieses Vorgehen ist grundsätzlich nichts einzuwenden; nur ist die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, dass das Bauvorhaben allenfalls nicht realisiert werden könnte. Würde der Quartierplan, insbesondere der dazugehörige Gestaltungsplan, vorbehaltlos genehmigt, dann wäre auch ein später Bauender ebenfalls daran gebunden, was in Anbetracht des besonderen Konzeptes nicht sinnvoll wäre. Aus diesem Grunde ist der vorliegende Quartierplan nur bedingt zu genehmigen, und zwar in dem Sinne, dass die Ueberbauung innert drei Jahren realisiert wird. Ist dies nicht der Fall, so fällt er automatisch dahin und es müsste später ein neues Quartierplanverfahren in die Wege geleitet werden.

2. Was die Erschliessung angeht, so liegen öffentlich beurkundete Grunddienstbarkeitsverträge vom 12.7.1980 mit [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] vor. Diese Verträge, welche für die Zufahrt benötigt werden, bilden integrierenden Bestandteil dieses Quartierplanes und dürfen demnach nur mit Zustimmung der Gemeinde abgeändert werden.

a) Gemäss diesen Vereinbarungen ist die Gesuchstellerin berechtigt, auf den dienstbarkeitsbelasteten Parzellen eine Strasse und eine Brücke zu erstellen sowie die notwendigen Werkleitungen einzulegen.

Sämtliche Kosten für die Erstellung und den Unterhalt dieser Anlagen gehen zulasten der Gesuchstellerin bzw. ihren Rechtsnachfolgern. Dies gilt namentlich auch für den Fall, dass die Brücke infolge Bau der Umfahrungsstrasse verlegt werden muss.

Die Gesuchstellerin und ihre Rechtsnachfolger erklären sich mit der projektierten Umfahrungsstrasse einverstanden und verpflichten sich bei einer eventuellen Erstellung der Strasse keine Einsprache zu erheben.

Die Brücken haben den sicherheitspolizeilichen Vorschriften der Gemeinde zu genügen.

Im weiteren muss die Bauherrin dem Gemeindevorstand vor Baubeginn detaillierte Pläne und genaue statische Berechnungen der Brücken zukommen lassen.

b) Die Zufahrt muss sämtlichen Benützern des Hallenbades zur Verfügung stehen.

c) Die Angelegenheit mit den Parkplätzen ist bereinigt.

d) Der im Quartierplan eingezeichnete Spazierweg ist der Allgemeinheit zugänglich zu machen und muss mit Kinderwagen befahrbar sein. Der Gesuchstellerin wird eine entsprechende Auflage gemacht.

e) Des weiteren wird der Gesuchstellerin die Auflage gemacht, nach den Weisungen der kommunalen und kantonalen Feuerpolizei die für den ersten Feuerwehreinsatz nötigen Feuerwehrgeräte zu installieren.

f) Bis zur Fertigstellung der Ueberbauung ist ein Umgebungsgestaltungsplan vorzuweisen, der von der Baubehörde speziell zu genehmigen ist. Darin sind unter anderem ein Häuschen für den Kehrichtcontainer sowie allenfalls Parkplätze einzuzeichnen.

Die Kehrichtabfuhr ist so einzurichten, dass der Abtransport mit einem grossen Lastwagen einwandfrei gewährleistet ist.

g) In bezug auf die Versorgung mit elektrischer Energie hat die Gesuchstellerin mit dem EW Bivio eine separate Vereinbarung zu treffen und abzuschliessen.

Die Kanalisation muss am Schacht 19 der bestehenden Dorfleitung angeschlossen werden. Mit dem Bau einer Kläranlage ist vorläufig nicht zu rechnen.

h) Durch die Ueberbauung allenfalls notwendige Verbauungsmassnahmen an der Julia gehen zulasten der Gesuchstellerin.

i) Die Gesuchstellerin und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, das im Plan vorgesehene Hallenschwimmbad gegen einen jährlichen Beitrag von Fr. 10'000.-- (zehntausend) der Oeffentlichkeit mindestens 8 Monate zugänglich zu machen.

Genauere Bestimmungen werden in einem separaten Vertrag festgehalten.

Gestützt auf Art. 108 BO ist der vorliegende Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Bivio anzumerken.

Unter den vorstehend erwähnten Bedingungen und Auflagen können der Quartierplan und die dazugehörigen Unterlagen genehmigt werden.

Erwägungen des Gemeindevorstandes zum Baugesuch

1. Die Gesuchstellerin hat die Profilierung auf die markantesten Eckpunkte beschränkt, also von einer detaillierten Kennzeichnung abgesehen. In Anbetracht des gleichzeitig aufliegenden Modells, der Problematik einer detaillierten Profilierung und in Anbetracht der Tatsache, dass Art. 116 BO auch nur ein Baugespann ver-

langt, dass Lage, Höhe und Gestaltung des Baues erkennen lässt (verlangt wird also nicht die Bezeichnung jedes einzelnen Gebäudeteils), hat sich der Gemeindevorstand damit begnügt, allerdings unter dem Vorbehalt allfälliger Beanstandungen im Rahmen des Einspracheverfahrens. Die Bauherrin wurde ausdrücklich auf ihr Risiko aufmerksam gemacht worden. Da indessen keine Einsprachen eingegangen sind, welche sich auf die mangelnde Profilierung beziehen, kann dieser Punkt ausser Betracht gelassen werden.

2. Was die Erscheinung der ganzen Ueberbauung anbelangt, so haben die beigezogenen Experten der Bauherrschaft attestiert, dass das Projekt als ganzes gefällig wirke und nicht als Störung des Orts- und Landschaftsbildes angesehen werden könne. Der Bestimmung von Art. 36 BO ist damit Genüge getan, mit Ausnahme der Bögen und Gewölbe, die nach den Anforderungen der Baubehörde abzuändern sind (Rundbögen). Vor Baubeginn sind also bereinigte Pläne einzureichen.

Die Bauherrin ist sodann verpflichtet, der Baubehörde einen detaillierten Farbenplan für die Fassaden der einzelnen Bauten vorzulegen. Die Farbgebung wird sodann bei einer gemeinsamen Begehung definitiv bestimmt.

Im weiteren wird die Bauherrin verpflichtet die Namen der Häuser und der Plätze so zu wählen, dass sie ortsüblich klingen (keine fremdsprachigen Namen). Dem Gemeindevorstand sind vor der "Namensgebung" die Namen mitzuteilen.

3. In der Wohnzone Plaz I und Plaz II hat die Gesuchstellerin von drei verschiedenen Eigentümern insgesamt 15'086 m² Land erworben. Ca. 10'862 m² befinden sich im Quartierplangebiet von Plaz I, welches mit der Wohnzone Plaz I identisch ist. Der Rest gehört zur Wohnzone Plaz II und soll in einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Die entsprechende Vermessung und Parzellierung erfolgt im Zusammenhang mit der Eintragung der Verträge im Grundbuch.

In ihrem Baugesuch gibt die Bauherrin die anrechenbare Bruttogeschossfläche mit insgesamt 7'514 m² an, was aber nicht zutreffend ist, wenn man gestützt auf Art. 80 BO die Laubengänge und die äusseren Eingänge zu den Wohnungen einbezieht. Die Bauherrschaft wurde daher aufgefordert, die entsprechend berichtigte Bruttogeschossfläche anhand einer leicht nachzukontrollierenden Aufstellung bekanntzugeben. Dieser Aufforderung ist die Bauherrschaft inzwischen nachgekommen. Sie hat darin eine Bruttogeschossfläche von 7'674,33 m³ errechnet, eine Zahl, die nun stimmt.

Auf den ganzen Grundbesitz von 15'086 m² umgerechnet wäre die Ausnützungsziffer damit bei weitem unterschritten. Nun will die Bauherrin aber ihr Land zerteilen, wodurch gegebenenfalls die Ausnützungsziffer tangiert würde. Um die Verletzung der betreffenden Bauvorschriften zu vermeiden, ist die Bauherrin daher zu verpflichten, das zu überbauende Grundstück so auszuscheiden, dass die Fläche eine Ausnützungsziffer von maximal 0,65 ergibt. Bis zum Baubeginn hat die

Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG daher einen Plan einzureichen, aus dem sich die Parzellierung und das genaue Ausmass der einzelnen Grundstücke ergibt. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist Bedingung für den Baubeginn.

Die Bruttogeschossfläche und die durchschnittliche Fassadenhöhe werden von der Baukommission der Gemeinde errechnet und der Bauherrin im Laufe des Monats Januar 1981 bekanntgegeben.

4. Die Bauherrin wird darauf aufmerksam gemacht, dass in Anbetracht der Lage einige Hauseingänge im Schatten liegen und deshalb eine gewisse Vereisungsgefahr besteht, vor allem im Frühling. Die Bauherrin hat daher entsprechende Vorkehren zu treffen.

5. Die voraussichtlichen Baukosten werden in der Baueingabe auf Fr. 12'710'000.-- veranschlagt, eine Zahl, welche die Baubehörde als zu tief erachtet, vor allem angesichts des gehobenen Ausbaustandartes, auf den die Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG ja immer wieder hinweist. Für die Erhebung der Baubewilligungsgebühr gemäss Art. 126 BO erscheint der Baubehörde ein m3 Preis von Fr. 395.-- angemessen, was einem Betrag von Fr. 17 Millionen gleichkommt.

Ein genauer Finanzierungsplan wird vor Baubeginn gefordert.

6. Neben den üblichen Gebühren hat die Baugesuchstellerin die Kosten für die Bauberatung und die Rechtsberatungen der Gemeinde im Gesamtbetrag von Fr. 7'000.-- zu tragen.

Die Handänderungssteuer ist auf dem Wohnungswert zu berechnen.

7. Wie vorne erwähnt, sind gegen das Bauvorhaben zwei Einsprachen eingegangen. Gemäss ständiger Rechtsprechung von Verwaltungsgericht und Bundesgericht ist zur Beschwerde nur legitimiert, wer in einem nachbarschaftlichen Verhältnis zu projektierten Bauvorhaben steht. Das ist bezüglich des Einsprechers [REDACTED] nicht der Fall, weshalb auf dessen Eingabe nicht eingetreten werden kann. Anders verhält es sich hinsichtlich dem [REDACTED], der geltend macht, die vorgesehene Zufahrt führe über sein Land. Diese Einsprache ist begründet, weshalb die Bauherrin anzuweisen ist, bei der Erstellung der Zufahrt eine entsprechend veränderte Linienführung zu wählen. Die Pläne sind entsprechend zu korrigieren.

Demnach beschliesst der Gemeindevorstand

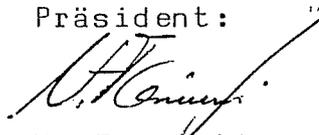
1. Der Quartierplan und die dazugehörigen Unterlagen werden mit den vorne unter Ziff. 1 und 2 (Erwägungen zu Quartierplan) aufgeführten Auflagen und Bedingungen genehmigt unter dem Vorbehalt, dass mit der Erstellung der Ueberbauung Plaz I innert drei Jahren begonnen wird.
2. Dem Baugesuch wird unter den vorne unter Ziff. 2-7 (Erwägungen zum Baugesuch) aufgeführten Auflagen und Bedingungen entsprochen und die Baubewilligung erteilt.

3. Auf die Einsprache [REDACTED] wird nicht eingetreten.
Die Einsprache [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen
gutgeheissen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit
Mitteilung an das Verwaltungsgericht des Kantons
Graubünden rekurriert werden.
5. Mitteilung an:
 - Sun Bivio Bau- und Verwaltungs AG, Bivio
 - [REDACTED]
 - Rechtsanwalt Dr. O. Bänziger

Gemeindevorstand Bivio

Präsident:

Baufachchef:


N. Fasciati


O. Giovanoli

