



Gemeinde Malix

E N T S C H E I D

des Gemeindevorstandes Malix in Sachen Quartierplan "Unter der Kirche"
vom 22. September 1993

I. Ausgangslage und Feststellungen

- 1.1. Mit Beschluss vom 17. September 1991 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Planungsmittel, insbesondere den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1 : 2000 sowie das Baugesetz der Gemeinde Malix. Im Zonenplan ist das Gebiet "Unter der Kirche" der Wohnzone W2 zugeordnet und mit einer Quartierplanpflicht belegt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Gebiet "Unter der Kirche" vorgängig der Behandlung eines Baugesuches einen Quartierplan ausarbeiten muss.
- 1.2 Am 26. Februar 1991 beschloss der Gemeindevorstand Malix, gestützt auf den damals noch nicht rechtskräftigen Zonenplan, das Baugesetz sowie auf Antrag der Grundeigentümer, für das Gebiet "Unter der Kirche" das Quartierplanverfahren einzuleiten und legte gleichzeitig den Quartierplanperimeter fest. Gegen den Einleitungsbeschluss wurde kein Rekurs erhoben.
- 1.3 In der Folge wurde ein privater Quartierplan durch die Architekten Kruschel, Frischknecht & Partner AG, Kasernenstrasse 95, 7007 Chur, ausgearbeitet. Die juristische Beratung erfolgte durch Herrn Rechtsanwalt Dr.iur. P. Diener, Chur.
- 1.4 Der Gemeinde wurde im Rahmen der Bearbeitung des Quartierplanes verschiedentlich Gelegenheit gegeben, allfällige Wünsche und Anträge bekanntzugeben und in den Quartierplan einfließen zu lassen. Insbesondere wurde die Zufahrtsregelung auf die Parzellen 939 und 186 teilweise intensiv mit den Quartierplanbearbeitern diskutiert. Nach Bereinigung der Wünsche konnte der Quartierplan vom 14. Mai bis 02. Juni 1993 öffentlich aufgelegt werden.
- 1.5 Innert der gesetzlichen Auflagefrist erhoben keine betroffenen Nachbarn und Interessenten Einsprache.

II. Erwägungen

- 2.1 Der Quartierplan umfasst die Vermessungsparzellen 939 und 186, letztere nur teilweise. Gemäss geltendem Zonenplan liegen beide Parzellen in der Wohnzone W2 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.4. Die Quartierplanpflicht ergibt sich bereits aus dem Zonenplan. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Einleitungsbeschluss und ist im Bestandesplan festgehalten.
- 2.2 Der Quartierplan bezweckt die gute Einordnung der Bauten in die Landschaft und lehnt sich als bauliche Ergänzung an die bestehende Dorfstruktur. Er dient ferner der Regelung der Erschliessung sowie der Kostenverteilung.

- 2.3 Der Quartierplan "Unter der Kirche" umfasst die folgenden Bestandteile:
1. Bestandesplan
 2. Gestaltungsplan
 3. Erschliessungsplan Wegnetz
 4. Erschliessungsplan Parkierung, Werkleitungen
- Quartierplanbestimmungen, bestehend aus 14 Seiten
- Ferner sind folgende Richtpläne beigelegt:
5. Richtplan Situation
 6. Richtplan Ansicht der Bebauungsstruktur
 7. Richtplan Fassadenstruktur
 8. Zufahrt Einstellhalle
- 2.4 Sofern die Quartierplanbestimmungen keine besonderen Regelungen vorsehen, gilt das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Malix. Es wird kein AZ-Bonus gewährt.
- 2.5 Die Zufahrt ins Quartierplangebiet ist über bestehende Erschliessungsstrassen vorgesehen.
- 2.6 Die in den Quartierplanbestimmungen vorgesehenen Dienstbarkeiten, insbesondere Zufahrts-, Näher- und Unterbaurechte etc. sind privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch einzutragen.
- 2.7. 7 Parkplätze dürfen nicht vermietet werden. Bei einer allfälligen Begründung von Stockwerkeigentum dürfen 7 Parkplätze nicht verkauft werden, sondern müssen im Besitz der Stockwerkeigentümergeinschaft bleiben. Diese Bedingung ist im Grundbuch einzutragen.
- 2.8 Die definitive Regelung der Bauzufahrt ist dem Gemeindevorstand vor Baubeginn bekanntzugeben. Die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen darf nicht durch das Dorf erfolgen. Ebenso ist das Wohnquartier am Carutschinsweg vom Bauverkehr zu schonen.
- 2.9 Die Aufwendungen der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung des Quartierplanes gehen gemäss Verfahrenskostenregelung zu Lasten der Grundeigentümer. Die quartierinternen Erschliessungskosten, die Kosten für Vermarkung, grundbuchliche Behandlung sowie die Entschädigungen der Dienstbarkeiten sind privatrechtlich zu regeln und von den betroffenen Grundbucheigentümern zu tragen.

III. Entscheid

- 3.1 Der Quartierplan "Unter der Kirche". umfassend die Vermessungspartellen 939 und 186 teilweise wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Die Quartierplanbestimmungen mit Tabellen, der Bestandesplan, der Gestaltungsplan sowie die Erschliessungspläne bilden integrierende Bestandteile dieses Entscheides.

- 3.3 Die Aufwendungen der Gemeinde inkl. Beratung durch den Planer, Herrn S. Sauter betragen Fr. 6'115.-- und sind gestützt auf die Verfahrenskostenregelung von den Grundeigentümern innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides zu bezahlen.
- 3.4 Die Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen setzt eine rechtskräftige Baubewilligung voraus. Diese wird erst erteilt, wenn dieser Quartierplan in Rechtskraft erwachsen ist.
- 3.5 Die aus diesem Quartierplan fliessenden Verpflichtungen sind an allfällige Rechtsnachfolger mit Weiterüberbindungspflicht zu übertragen.
- 3.6 Der Gemeindevorstand Malix meldet den vorliegenden Quartierplan nach seiner Rechtskraft zur Anmerkung ins Grundbuch der Gemeinde Malix an.
- 3.7 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekurriert werden.
- 3.8 Mitteilung an:
- alle Grundeigentümer
 - Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur

7074 Malix, 08. Oktober 1993

GEMEINDEVORSTAND MALIX

Der Präsident

Der Aktuar

