

Kanton Graubünden Gemeinde Zuoz



Quartierplan Albanigna **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt

Zuoz, Quartierplan Albanigna

Projektnummer: 23104

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Zuoz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: November 2014 bis September 2015

Druckdatum: 16. November 2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Jonas Grubenmann)

z:\gemeinde\zuoz\qp_albanigna_23104\05_dokumente\berichte\beschluss\pmb_albanigna_20151116.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Rechtskräftiger Quartierplan Albanigna	5
1.2	Nutzungsplanung	6
1.2.1	Zonenplan	6
1.2.2	Genereller Gestaltungsplan	6
1.2.3	Genereller Erschliessungsplan	7
1.3	Anlass der Planung	7
2.	Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	7
3.	Verfahren	8
3.1	Einleitung	8
3.2	Mitwirkung der Grundeigentümer	8
3.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	8
3.4	Erlass Quartierplan	8
4.	Neuzuteilung	9
5.	Gestaltungsplan	9
6.	Erschliessungsplan	9
7.	Quartierplanvorschriften	10
8.	Kostenteiler	10



1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zuoz.

Im Rahmen früherer Ortsplanungsrevisionen hat die Gemeinde mehrere quartierplanpflichtige Gebiete, unter anderem über die Wohnzone 2 im Gebiet Surmulins, am nördlichen Siedlungsrand von Zuoz beschlossen.

Über das gesamte Gebiet der rechtskräftigen Wohnzone wurden mehrere Quartierpläne in Etappen erstellt.

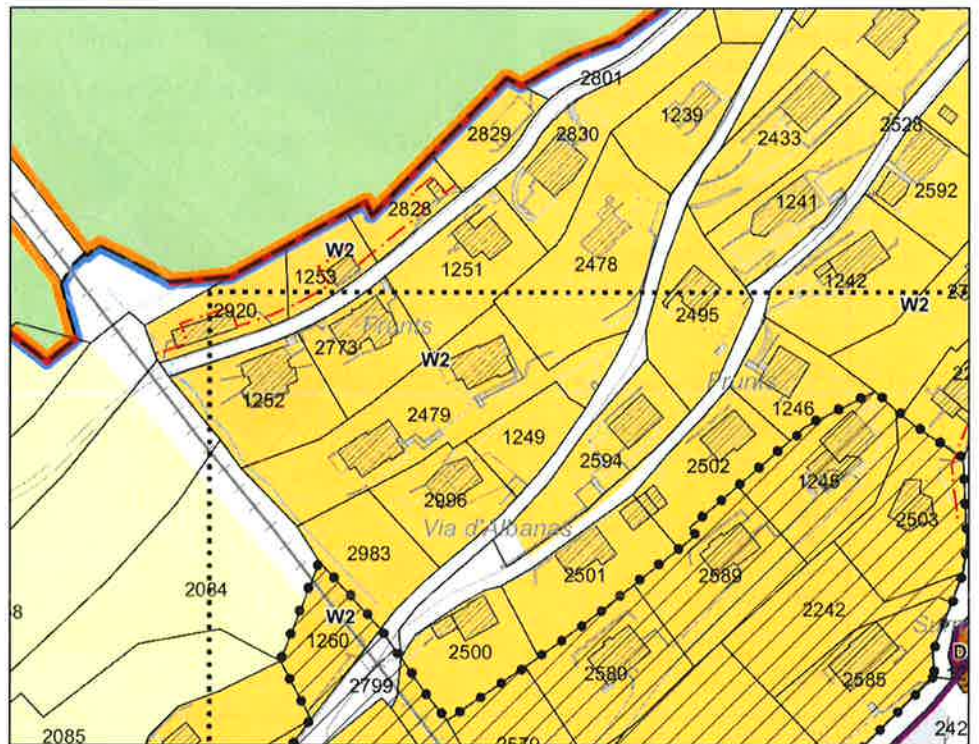
Das Quartierplangebiet Albanigna befindet sich im nordwestlichen Teil der Wohnzone 2 Surmulins östlich der ehemaligen Skiliftanlage Albanas.



1.2 Nutzungsplanung

1.2.1 Zonenplan

Das Gebiet des Quartierplans Albanigna befindet sich ausschliesslich innerhalb der Wohnzone 2 (W2), überlagert von einer Gefahrenzone 2.



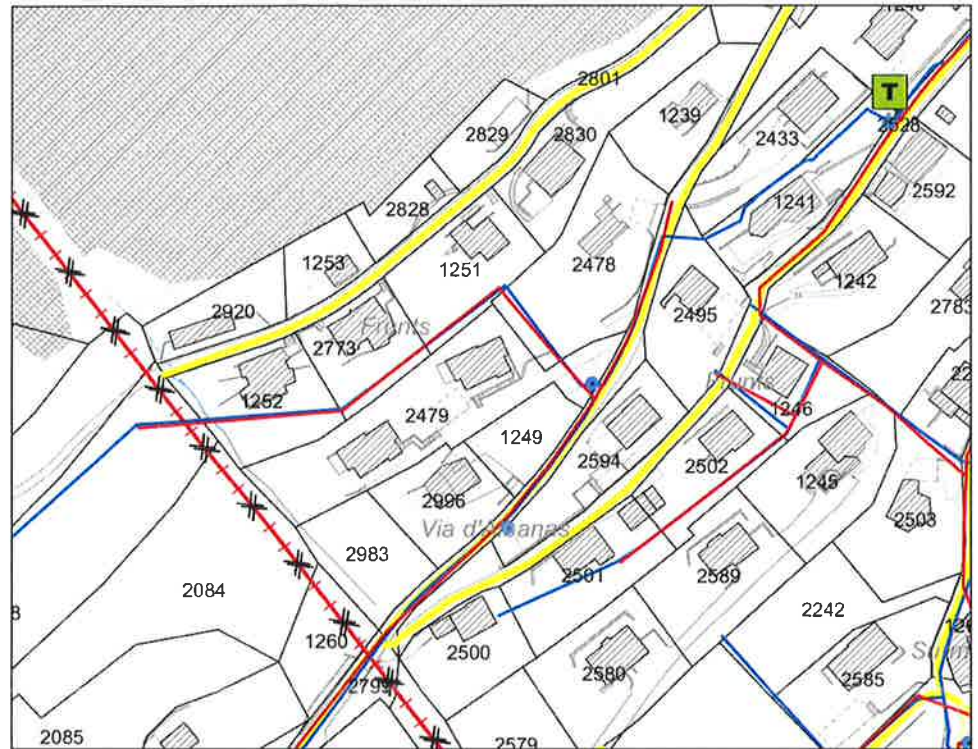
1.2.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) macht innerhalb des Quartierplanangebotes keine Aussagen.



1.2.3 Genereller Erschliessungsplan

Die Gebiete Frunts und Surmulins innerhalb der Wohnzone 2 sind mittels Erschliessungsstrassen voll erschlossen.



1.3 Anlass der Planung

Beim Quartierplanverfahren Albanigna geht es primär um die Anpassung des Baufeldes auf Parzelle Nr. 2996.

Ferner sollen die bestehenden Rechte und Lasten innerhalb des Gebietes überprüft und bereinigt werden (Durchfahrtsrechte etc.).

Des Weiteren werden Anpassungen im Zusammenhang mit der Mutation der Parzelle Nr. 1249 (Teilung der Parzelle Nr. 1249 in die Parzellen Nr. 2996 und 1249) durchgeführt.

2. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Erschliessung der nichtüberbauten Parzellen innerhalb des QP-Gebietes ist weitgehend vorhanden, aber nicht geregelt. Für die teiler-schlossenen Parzellen soll die Erschliessung geregelt werden.



3. Verfahren

3.1 Einleitung

Am 20. November 2013 beschloss der Gemeinderat von Zuoz die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens Albanigna. Der Einleitungsplan lag vom 28. November bis 31. Dezember 2013 öffentlich auf. Der Gemeinderat beschloss die Einleitung des Quartierplanverfahrens am 9. April 2014 und teilte den Einleitungsbeschluss den Quartierplanbeteiligten am 20. Juni 2014 mit.

3.2 Mitwirkung der Grundeigentümer

Die Quartierplanunterlagen wurden an die Grundeigentümer versendet. Die Rückmeldungen flossen anschliessend in die Erarbeitung des Quartierplanes ein.

3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Der Quartierplan Albanigna wurde vom 2. Juli bis zum 31. Juli 2015 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde eine Eingabe gemacht. Ein Eigentümer wies darauf hin, dass der bestehende Parkplatz auf der Parzelle Nr. 2479 ebenfalls im Erschliessungsplan festzulegen sei. Der vom Grundeigentümer erwähnte Parkplatz war jedoch in den Auflageplänen bereits festgesetzt, wodurch sich die Eingabe als nichtig erwies und deshalb abgelehnt wurde.

3.4 Erlass Quartierplan

An der Gemeinderatssitzung vom 31. August 2015 beschloss der Gemeinderat von Zuoz den Quartierplan Albanigna. Der Quartierplan Albanigna trat am 22. Oktober 2015 in Kraft.



4. Neuzuteilung

Eine Neuzuteilung findet nicht statt.

5. Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wurde das Baufeld der Parzelle 2996 gegen Norden erweitert. Des Weiteren wurden die hinweisenden möglichen Baustandorte auf den Parzellen Nr. 1249 und 2996 entsprechend der bestehenden Bebauung auf der Parzelle Nr. 2996 angepasst (Streichung des möglichen Baustandortes auf der Parzelle Nr. 2996 und Verschiebung des möglichen Baustandortes auf der Parzelle 1249).



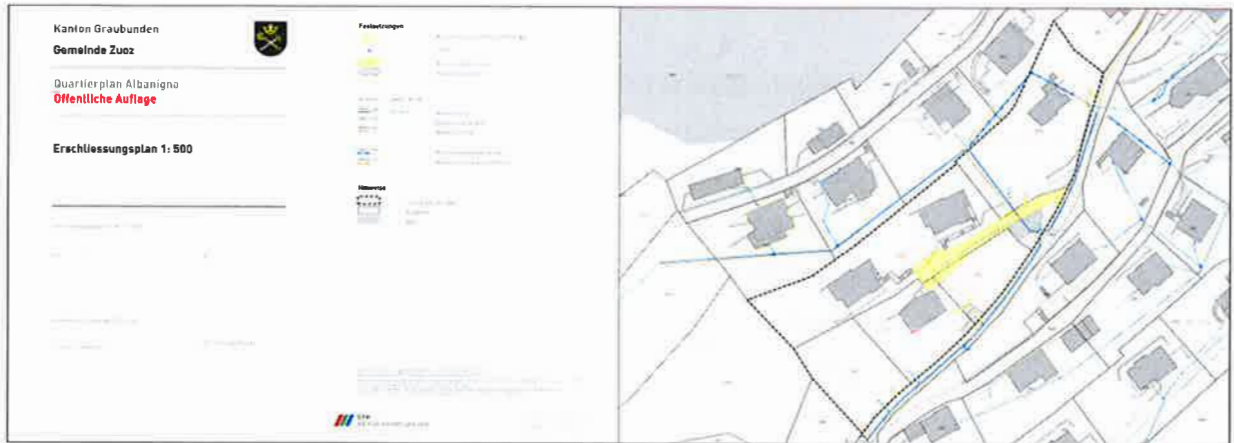
6. Erschliessungsplan

Die Zufahrt auf den Parzellen Nr. 1249, 2478, 2479 und 2996 wird neu als Erschliessungsstrasse ausgeschieden.

Die Leitungen im Quartierplangebiet Albanigna wurden im Erschliessungsplan anhand der Daten aus dem Leitungskataster aktualisiert.

Die Anschlusspunkte für die innere Erschliessung der Parzellen Nr. 1249 und 2996 wurden an die bestehende Tiefgaragenzufahrt ange-

passt und der Anschlusspunkt für die innere Erschliessung der Parzelle 2983 wurde südwestlich verschoben.



7. Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften werden durch Art. 9^{bis} Quartiererschliessungsstrasse ergänzt.

Art. 9^{bis} Quartiererschliessungsstrasse

Die Quartiererschliessungsstrasse erschliesst die Grundstücke Nr. 1249, 2478, 2479 und 2996. Sie ist für Eigentümer, Besucher und Dienstleistungserbringer für die erschlossenen Grundstücke zugänglich.

Allfällige Kosten für die Erneuerung der Quartiererschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsplan 1:500 gehen zulasten der angeschlossenen Grundstücke und sind aufgrund eines durch die Grundeigentümer zu vereinbarenden Schlüssels aufzuteilen.

Sollten sich die Grundeigentümer über die Verteilung der Kosten nicht einigen können, wird der Verteilschlüssel durch die Politische Gemeinde Zuoz mittels Verfügung festgelegt.

8. Kostenteiler

Die Kosten für das Quartierplanverfahren Albanigna werden vollumfänglich vom Eigentümer der Parzelle Nr. 2996 übernommen.

Chur, 16. November 2015 / Christoph Zindel, Jonas Grubenmann