



**VSCHINAUNCHA DA ZUOZ
GEMEINDE ZUOZ**



V E R F Ü G U N G

des Gemeinderates von Zuoz vom 04.11.2009

in Sachen Genehmigung Quartierplan Chöntschet

* * *

A. Feststellungen und Erwägungen

1. Die Gemeindeversammlung von Zuoz beschloss am 12.12.2007 eine Änderung der Grundordnung im Gebiet Chöntschet. In diesem Bereich wurde das Hotel Engiadina und ein Teil Grundstück Nr. 2472 der Hotelzone zugewiesen, währenddem ein weiterer Teil Grundstück Nr. 2472 in eine Wohnzone umgezont wurde. Diese Teilrevision der Ortsplanung wurde von der Regierung des Kantons Graubünden am 09.06.2008 (Protokoll 753) und 20.10.2008 (Protokoll 1346) genehmigt und ist in Rechtskraft erwachsen.
2. Am 27.08.2008 hat der Gemeinderat von Zuoz die Einleitung des Quartierplanverfahrens Chöntschet beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen.
3. In der Folge wurde der Quartierplan Chöntschet unter Mitwirkung der Grundeigentümerin ausgearbeitet. Probleme bereiteten insbesondere die Erschliessung mittels Leitungen, sodass mit weiteren Grundeigentümern Gespräche geführt wurden. In der Zwischenzeit konnten auch diese Probleme erledigt werden, indem im Quartiererschliessungsplan ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung festgesetzt wird und gleichzeitig die Möglichkeit offen gelassen wird mit einem weiteren Grundeigentümer eine privatrechtliche Lösung zu erzielen.
4. In der Zeit vom 28.04.2009 - 19.05.2009 fand die öffentliche Auflage statt.

Der Quartierplan Chöntschet umfasst folgende Bestandteile:

- Quartierplanbestimmungen
- Altbestand 1 : 500
- Gestaltungsplan 1 : 500
- Erschliessungsplan 1 : 500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)

5. Während der öffentlichen Auflage gingen frist- und formgerecht folgende Einsprachen ein:



Die Einsprecher beantragen den Quartierplan nicht zu bewilligen bzw. es sei auf den Quartierplan nicht einzutreten.

Im Wesentlichen machen die Einsprecher geltend:

- Die Erschliessung sei ungenügend geregelt und es liege keine Zustimmung der ausserhalb des Quartierplanes betroffenen Grundeigentümer vor.
- Es sollen weitere Grundstücke in den Quartierplan miteinbezogen werden.
- Das Verkehrskonzept sei ungenügend.
- Der Quartierplan sei hinsichtlich Inhalt und Abgrenzung nicht klar und unausgereift.
- Der Freihaltebereich sei im Gestaltungsplan eindeutig zu definieren.
- Der Quartierplan sei zur Überarbeitung und zur formell korrekten Durchführung des Verfahrens sowie zur Gewährung der vollständigen Akteneinsicht zurückzuweisen.

Auf die weiteren Ausführungen in den Einsprachen wird, soweit notwendig, nachstehend eingetreten.

6. Die Einsprachen wurden der Grundeigentümerin zur Stellungnahme zugestellt. In ihrer Stellungnahme beantragt die [REDACTED], bestehend aus [REDACTED], Abweisung der Einsprachen bzw. Zurückstellen der Einsprache [REDACTED], da Einigungsverhandlungen laufen würden. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme wird soweit erforderlich nachstehend eingetreten.
7. Nach Artikel 18 Abs. 3 KRVO in Verbindung mit Artikel 101 Abs. 2 KRG ist zur Einsprache berechtigt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung hat oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Das schutzwürdige Interesse darf nicht allzu eng ausgelegt werden. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass sämtliche Einsprecher Grundeigentum in unmittelbarer Nähe des Quartierplangebietes Chöntschet besitzen und somit durch den vorgesehenen Quartierplan beeinträchtigt werden könnten. Somit sind sie zur Einsprache legitimiert und auf ihre Einsprache ist einzutreten.
8. Grundlage für das Quartierplanverfahren ist die rechtskräftige Teilrevision der Ortsplanung Chöntschet. In dieser Teilrevision wurde die Quartierplanpflicht verbindlich festgelegt und auch das Quartierplangebiet abgegrenzt. Zudem wurden bereits in der Teilrevision Ortsplanung Chöntschet Gestaltungslinien und Nutzung festgesetzt. Der Einleitungsbeschluss, der die Abgrenzung des Quartierplangebietes enthält, ist ebenfalls in Rechtskraft erwachsen. Sofern Einsprachen die Abgrenzung des Quartierplanes betreffen, kann auf sie nicht eingetreten werden, da sie bereits rechtskräftig festgesetzt ist.

9. Weiter wird gerügt, ein Verkehrskonzept fehle. Das Verkehrskonzept besteht jedoch auf Stufe Grundordnung. Grundlage für die Quartierplanung ist die rechtskräftige Grundordnung. Die Rahmenbedingungen werden im Quartierplan berücksichtigt. Zudem ist ein Quartierplan Stufe Planung und nicht Stufe Projektierung bzw. Bauvorhaben.

Das im Generellen Erschliessungsplan vorgesehene Parkhaus West ist nicht Bestandteil des Quartierplanes Chöntsches. Es ist lediglich die Möglichkeit einer Erschliessung der Parkieranlage auf Grundstück Nr. 2472 durch die geplante öffentliche Parkieranlage Grundstück Nr. 2207 vorgesehen, sofern diese erstellt wird.

10. Die Kanalisationsführung ist im Quartiererschliessungsplan vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit die Abwasserleitung über Grundstück Nr. 2162 zu führen, sofern eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen wird, was in der Zwischenzeit erfolgt ist. Die Kanalisationsleitung über Grundstück Nr. 2192 ist jedoch nicht mehr aktuell, weshalb die Einsprache des [REDACTED] gegenstandslos ist.

Nachdem [REDACTED] mit der [REDACTED] eine privatrechtliche Vereinbarung bezüglich Erschliessung abgeschlossen hat, sind seine diesbezüglichen Anträge gegenstandslos.

Der Freihaltebereich ist im Gestaltungsplan festgelegt, wobei sogar Schnitte Bestandteil des Quartiergestaltungsplanes sind.

Bezüglich "unterirdisch" sind keine Interpretationsschwierigkeiten ersichtlich, da diese Begriffe klar definiert sind.

11. Der Einsprecher [REDACTED] macht geltend, der Quartierplan weise erhebliche formelle Mängel auf. Diese Rüge kann nicht gehört werden. Sämtliche Auflagen wurden gehörig publiziert und in die diesbezüglichen Akten konnte der Einsprecher Einsicht nehmen. Früher wurde unter "Parzellen" publiziert. Heute hat das Grundbuchamt diese Bezeichnung in "Grundstücke" oder "Liegenschaften" geändert. Somit geht auch diese Rüge fehl.

Wie bereits festgehalten, stützt sich der Quartierplan auf die Grundordnung und nicht auf ein konkretes Projekt ab. Es ist jedoch durchaus zulässig einen Quartierplan zu erlassen, wenn bereits ein konkretes Projekt vorliegt. Heute werden zudem auch projektbezogene Nutzungsplanungen durchgeführt.

Es ist nicht einzusehen, weshalb die in Artikel 103 Abs. 4 vorgesehenen Abweichungen von den Regelvorschriften im vorliegenden Quartierplan nicht zur Anwendung gelangen sollen. Die zulässige BGF am Standort Grundstück Nr. 2472 wurde im Quartierplan gegenüber der Grundordnung geringfügig reduziert. Zudem wurde darauf verzichtet, die Firsthöhe ab neuem Terrain zu messen. Die Grenzabstände wurden im Quartierplan festgelegt, wobei grössere Grenzabstände festgesetzt wurden.

Zudem kann davon abgesehen werden, einen Expertenbericht einzuholen. Der Quartierplan wurde durch die STW AG für Raumplanung, Chur, welche die Gemeinde Zuoz in Orts- und Quartierplanungen betreut, ausgearbeitet.

12. Aus den angeführten Gründen sind die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann oder sie nicht gegenstandslos geworden sind.
13. Der Gemeinderat von Zuoz hat anlässlich seiner Sitzung vom 04.11.2009 den Quartierplan Chöntschet, bestehend aus folgenden Bestandteilen, genehmigt:
- Quartierplanvorschriften
 - Altbestand 1 : 500
 - Gestaltungsplan 1 : 500
 - Erschliessungsplan 1 : 500
14. Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Kosten der Politischen Gemeinde Zuoz für planerische und juristische Beratung sowie für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch einschliesslich der Kosten für Vermessungen und Vermarkungen gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten, der [REDACTED], und werden durch die Gemeinde Zuoz in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse Zuoz zu bezahlen.

B. Verfügung

1. Der Quartierplan Chöntschet, bestehend aus:

- Quartierplanvorschriften
- Altbestand 1 : 500
- Gestaltungsplan 1 : 500
- Erschliessungsplan 1 : 500

wird genehmigt.

2. Die Einsprachen von:



werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann oder sie nicht gegenstandslos geworden sind.

3. Die Kosten der Quartierplanung gemäss Art. 17 Quartierplanbestimmungen gehen zulasten der [REDACTED] und werden nach Rechtskraft der Quartierplanung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch durch die Gemeinde Zuoz in Rechnung gestellt.
4. Sobald der Quartierplan Chöntschet in Rechtskraft erwachsen ist, wird er im Grundbuch von Zuoz, gestützt auf Artikel 21 Quartierplanbestimmungen auf Grundstück Nr. 2191, 2283 und 2472 angemerkt.
5. Rechtsmittelbelehrung
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Chur Beschwerde geführt werden.
6. Mitteilung an:



Mitgeteilt am: 06. Nov. 2009

Für den Gemeinderat von Zuoz
Der Präsident Der Aktuar

