

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Quartierplan Chöntschet:

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 04.11.2009

Objekt: 18055

z:\gemeinde\zuoz\qp_choentschet_18055\05_dokumente\berichte\bericht_qpchoentschet_091104_neues_layout.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Allgemeines.....	3
2.1	Organisation des Planungsträgers.....	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Mitwirkung der Grundeigentümer	4
2.4	Öffentliche Auflage	6
2.5	Beschluss Quartierplanung	6
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	6
3.1	Nutzungsplanung.....	6
3.2	Weitere Grundlagen.....	7
4.	Nutzung	7
5.	Gestaltung	7
6.	Erschliessung	8
7.	Quartierplanbestimmungen	9

1. Anlass

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen am 12. Dezember 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung betreffend das Teilgebiet Chöntschet, umfassend eine Teilrevision des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes, des Generellen Erschliessungsplanes und des Baugesetzes. Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte diese Teilrevision der Ortsplanung mit zwei Beschlüssen, nämlich Beschluss Nr. 753 vom 9. Juni 2008 und Beschluss Nr. 1346 vom 20. Oktober 2008.

Der Gemeindevorstand Zuoz beschloss bereits am 27. August 2008 das Quartierplanverfahren Chöntschet einzuleiten.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde. Die Bearbeitung des Quartierplans erfolgte unter Führung der Planungskommission. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung ([REDACTED]).

2.2 Ablauf der Planung

12.12.2007	Beschluss Teilrevision Ortsplanung Chöntschet durch Stimmberechtigte der Gemeinde Zuoz
09.06.2008	1. Genehmigungsbeschluss Teilrevision Ortsplanung Chöntschet (Genehmigung Festlegungen betreffend Parzelle Nr. 2283)
27.08.2008	Einleitungsbeschluss für die Quartierplanung Chöntschet. Gegen diesen Entscheid wurden keine Einsprachen erhoben.
Okt. 2008	Eingang verschiedener digitaler Arbeitsgrundlagen vom Architekten und von Geometer

20.10.2008	2. Genehmigungsbeschluss Teilrevision Ortsplanung Chöntschet (Genehmigung Festlegungen betreffend Parzelle Nr. 2472)
28.11.2008	Sitzung Planungskommission
Mitte Jan.09	Abgabe Konzeptentwurf
09.02.2009	Sitzung Planungskommission
Mitte Febr.09	Abklärungen hinsichtlich einer alternativen Erschliessung mittels Leitungen über die Parzelle Nr. 2192. Abklärungen der [REDACTED] hinsichtlich Niveau des bestehenden eingedolten Bachlaufes.
04.03.2009	Besprechung Gemeinde und Interessentschaft
09.– 31.03.09	Vernehmlassung bei den Grundeigentümern und Anstössern, parallel Prüfung der Vorlage beim Grundbuchamt St. Moritz
09.04.2009	Sitzung Planungskommission
22.04.2009	Sitzung Gemeindevorstand
Ab 28.04.09	bis 19.05.2009 Öffentliche Auflage Quartierplan Chöntschet nach Art. 18 KRVO
Ab 28.04.09	Prüfung Quartierplan beim Grundbuchamt St. Moritz
27.05.2009	Begehung Chöntschet mit den Grundeigentümern [REDACTED] betreffend Varianten der leitungsmässigen Erschliessung
06.08.2009	Sitzung Planungskommission
Okt. 2009	Behandlung der Einsprachen
04.11.2009	Beschluss Quartierplanung durch Gemeindevorstand

2.3 Mitwirkung der Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer und deren Rechtsvertreter wurden im Rahmen der Bearbeitung des Quartierplans anlässlich einer Be-

sprechung vom 4. März 2009 orientiert und nachfolgend zur Stellungnahme eingeladen.

Im Rahmen der Vernehmlassung erfolgte nur ein Wunsch und Antrag. Die Gemeinde traf diesbezüglich und zum weiteren Vorgehen folgende Entscheidungen:

Einzig die Eigentümer der Parzelle Nr. 2192 wünschen als Gegenleistung für eine mögliche Durchquerung der Parzelle 2192 mit Wasser- und Abwasserleitungen einen auf 4 m erweiterten Grenzabstand. Dieser Antrag widerspricht der geltenden Ortsplanung, welche sowohl in der Hotelzone Engiadina als auch in der Wohnzone 3a einen minimalen Grenzabstand von 3 m vorsieht, soweit diese Grenzabstände nicht mittels Baulinien anders definiert werden. Es ist nicht Aufgabe des Quartierplans hier einschränkendere Grenzabstandsvorschriften festzulegen. Grössere Grenzabstände können allenfalls Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundeigentümern bilden.

- Der Quartierplan wird im Wesentlichen in der vorliegenden Form schnellstmöglich publiziert und öffentlich aufgelegt nach Art. 18 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).
- Im Erschliessungsplan zum Quartierplan werden alternativ zu den Leitungsführungen (Wasser, Abwasser) über die Parzellen Nr. 2162 und 2192 auch mögliche Leitungsführungen ausschliesslich über die Parzelle Nr. 2162 eingetragen.
- Es wird den Grundeigentümern überlassen allenfalls auf privatrechtlicher Basis Vereinbarungen betreffend Vergrösserung der Grenzabstände zu treffen.
- Das Fliessniveau des Bachlaufes in der Via Chöntschet konnte durch den Geometer infolge der Schneelage noch nicht bestimmt werden. Diese Fliesshöhe wird zu einem späteren Zeitpunkt als Basisinformation erhoben. Klar ist, dass die Kosten für jeglichen Eingriff an der Via Chöntschet, resp. am Bachlauf durch den Verursacher getragen werden müssen.
- Die Grundeigentümer und die an der Vernehmlassung beteiligten Anstösser, resp. Rechtsvertreter werden über dieses Vorgehen in Kenntnis gesetzt.

Am 22.04.2009 beschloss der Gemeindevorstand Zuoz die Einleitung der öffentlichen Auflage nach Art. 18 KRVO.

2.4 Öffentliche Auflage

Vom 28. April 2009 bis 19. Mai 2009 lagen sämtliche Quartierplanunterlagen zur Einsichtnahme öffentlich auf. Gegen die Quartierplanung gingen 6 Einsprachen ein. Neben grundsätzlichen Einwendungen zur Perimeterabgrenzung, zum Verfahrensablauf, zur Erschliessung und zur Gestaltung gingen auch punktuelle Anträge zu den Quartierplanbestimmungen und zur leitungsmässigen Erschliessung bei der Gemeinde ein.

Die Gemeinde behandelte die Eingaben anlässlich einer Sitzung vom 27.05.2009. Zudem fand am gleichen Datum eine Begehung mit den Grundeigentümern der anstossenden Parzellen Nr. 2162 und 2303 statt um mögliche Lösungsvarianten für die leitungsmässige Erschliessung zu klären. Die Parteien übernahmen es in der Folge selber diese Lösungen mittel privatrechtlicher Vereinbarung zu definieren, sodass im Quartierplanverfahren diesbezüglich keine öffentlichrechtlichen Festlegungen getroffen werden müssen.

2.5 Beschluss Quartierplanung

Am 4. November 2009 verabschiedete der Gemeindevorstand den Quartierplan und entschied über die Einsprachen. Die Einsprachen wurden, soweit darauf eingetreten werden konnte oder sie nicht gegenstandslos geworden sind, abgewiesen.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Die vorliegende Quartierplanung basiert auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Zuoz: Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan der Teilrevision Chöntschet.

3.2 Weitere Grundlagen

- Projektstudie der Architekten [REDACTED], vom Juli 2008
- Geländeaufnahmen vom Oktober 2008 der [REDACTED]
- Besprechungen mit den Grundeigentümern und Anstössern
- Niveaufnahmen [REDACTED]

4. Nutzung

Das Quartierplangebiet Chöntschet liegt innerhalb der Wohnzone 3a und der Hotelzone Engiadina gemäss Ortsplanung der Gemeinde Zuoz. Teilweise werden die Vorschriften der Regelbauweise nach Baugesetz durch ergänzende Vorschriften im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan konkretisiert, bzw. ergänzt.

Die zulässige Ausnützung im Baubereich A wird gegenüber der Regelbauweise geringfügig reduziert, resp. auf 770 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche beschränkt.

Nutzungsverlegungen zwischen der bereits rechtskräftig ausgeschiedenen Wohnzone 3a und der Hotelzone Engiadina sind nicht zulässig. Die maximale Bruttogeschossfläche in der Wohnzone 3a, welche das Baufeld A gemäss Quartierplan umfasst, ist bereits in der Nutzungsplanung abschliessend definiert. Im Baubereich B können sowohl hotelmässige als auch private Nutzungen realisiert werden.

5. Gestaltung

In den bezeichneten Baubereichen A – D werden teilweise in der Grundordnung und teilweise in der Quartierplanung konkretisierende Überbauungsvorgaben definiert. Die Baubereiche A – D sind grundsätzlich für ober- und unterirdische Bauteile ausgeschieden. Im Baubereich A müssen 2 oberirdisch klar getrennte Baukörper erstellt werden. Damit kann die vorhandene Körnung der Bebauung in den angrenzenden Baugebieten grundsätzlich übernommen werden. Im Baubereich B ist ein Baukörper und im Baubereich C können 1 – 2 Baukörper erstellt werden. Der Baubereich D umfasst das heutige Ho-

tel Engiadina. Dieser Baukörper ist grundsätzlich im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten können Tiefgaragen und Kellerräumlichkeiten erstellt werden. Es ist darauf zu achten, dass die strengen Vorgaben bezüglich Terrainveränderungen dabei eingehalten werden.

In Freihaltebereichen sollen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden. Diese Definition ist verschärft gegenüber der Bestimmung in Art. 84 Baugesetz (Freihaltebereich).

Im ganzen Quartierplangebiet sollen möglichst keine Terrainveränderungen vorgenommen werden. Massgeblich für die Bemessung der Gebäude- und der Firsthöhe ist der Terrainverlauf des heutigen Terrains gemäss Eintrag im Altbestand und im Gestaltungsplan.

Damit im Übergang der Baubereiche C und D eine zusammenhängende Hotelerweiterung ermöglicht wird, ist dort der Zusammenbau von Baukörpern explizit ermöglicht. Ein solcher Anbau an das bestehende, erhaltenswerte Hotel Engiadina hat hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen. Die Gemeinde kann für die Begleitung des Bauvorhabens bereits frühzeitig die Bauberatung gemäss Baugesetz anordnen.

Verschiedene Planinhalte des Gestaltungsplans sind aus dem genehmigten Generellen Gestaltungsplan rein informationshalber übernommen worden. Diese Vorgaben werden dementsprechend als Hinweise in den Gestaltungsplan übernommen. Sie bilden weder formell noch materiell Gegenstand des Quartierplanverfahrens.

6. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 2472 kann ab Via Chöntschet oder ab Dorfstrasse bzw. die zukünftig geplante, öffentliche Parkieranlage auf Parzelle Nr. 2207 erfolgen. Hinsichtlich der Zufahrt sind im Generellen Erschliessungsplan verbindliche Vorgaben getroffen worden, welche weder formell noch materiell Gegenstand des vorliegenden Quartierplans bilden, sondern nur hinweisenden Charakter haben.

Die Option einer unterirdischen Verkehrserschliessung der Parzelle Nr. 2472 über die zukünftig, öffentliche Parkierungsanlage auf Parzelle Nr. 2207 ist in der weiteren Detailplanung und Realisierung offenzuhalten. Der anteilmässige Einkauf gemäss Art. 38 Baugesetz Zuoz in die öffentliche Parkierungsanlage bleibt vorbehalten.

Die unterirdische Verbindung der Parkierungsanlagen auf Parzelle Nr. 2472 ist gemäss Erschliessungsplan möglich. Die Erschliessung einer möglichen unterirdischen Parkierungsanlage auf Parzelle 2283 ist gemäss Erschliessungsplan möglich. Diese unterirdische Erschliessung könnte in Konflikt mit dem im Bereich der Via Chöntschet eingedolten Bachlauf treten. Allfällige Kosten für Bachumlegungen oder bauliche Massnahmen für die Gewährleistung des Bachdurchlaufes sind durch den Verursacher zu tragen.

Die bestehenden öffentlichen Leitungen bleiben bestehen. Die Baubereiche berücksichtigen im Wesentlichen die bestehenden Leitungsführungen. Sind aufgrund der Überbauung Leitungsverlegungen notwendig, fallen die Kosten für die Planung und den Bau auf die Verursacher. Die privaten Leitungen sind gemäss Konzept auf privater Basis zu erstellen. Die Entsorgungsanlagen sind im Detail zu planen und bedürfen der Baubewilligung der Gemeinde.

Für die Entsorgung der Haushaltabfälle stehen die bestehenden Sammelstellen der Gemeinde zur Verfügung.

7. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen basieren auf den baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde Zuoz und den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO). Sie treten mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Chur, 04.11.2009, [REDACTED]