



VERFÜGUNG

des Gemeinderates von Zuoz vom 12. 04. 2006

in Sachen

Genehmigung Quartierplan Curtin Plavaunt Teil II

A. Feststellungen und Erwägungen

1. Der Gemeinderat von Zuoz hat am 19.08.1977 den Quartierplan Curtin Plavaunt genehmigt.
2. Gemäss Art. 2 Quartierplanbestimmungen wird das Quartierplangebiet in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Bauten im Teilgebiet II dürfen erst erstellt werden, wenn für dieses Gebiet eine verbindliche Quartierplanung vorliegt.
3. Mit Datum vom 05.05.2004 hat der Gemeinderat von Zuoz die Einleitung dieses Quartierplanverfahrens beschlossen. Gegen den ordnungsgemäss publizierten Einleitungsbeschluss sind keine Einsprachen eingegangen, sodass er in Rechtskraft erwachsen ist.
4. In der Folge wurde der Quartierplan ausgearbeitet. Der Quartierplan Curtin Plavaunt Teil II umfasst folgende Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften (QPV)
 2. Quartierabgrenzungs- und Altbestandesplan 1:500
 3. Landabtretungs- und Neuzuteilungsplan 1:500
 4. Gestaltungsplan 1:500
 5. Erschliessungs- und Versorgungsplan 1:500
 6. Profilschnitte / Grundrisse Nebenräume 1:500
5. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 15. 12. 2004 wurde die öffentliche Auflage beschlossen, welche vom 07.01. bis 27.01.2005 stattfand. Innert Frist gingen zwei Einsprachen ein.

6. Die [REDACTED], vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], haben beantragt den Quartierplan nicht zu genehmigen. Als Begründung führen sie eine Überschreitung der AZ sowie einen ungenügend bestimmten Gestaltungsplan an.

Die [REDACTED], alle vertreten durch [REDACTED], haben Einsprache mit dem Antrag eingereicht, der Quartierplan Curtin Plavaunt Teil II sei nicht zu genehmigen. Als Begründung führen sie insbesondere an, dass die maximale Bruttogeschossfläche falsch berechnet worden sei und dass er der Zweckbestimmung und dem Richtplancharakter des Quartierplanes Curtin Plavaunt vom 19.08.1977 wegen der geschlossenen Bauweise keine Anpassung an die bestehenden Bauten des Teilgebietes I vorliegen würde. Zudem widersprechen die vorgesehenen Gebäudehöhen dem Richtplancharakter des Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1977. Die Veränderung des bestehenden Geländelaufes sei nicht zulässig, weil das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt würde.

7. Aufgrund des vor Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden pendenten Verfahrens betreffend Baueinsprache, welche das Haus Alpina auf Liegenschaft Nr. 1963 betraf, und das noch vor der Regierung des Kantons Graubünden pendente Genehmigungsverfahren betreffend Teilrevision der Ortsplanung, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Chastlatsch und Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Chastlatsch, welcher ebenfalls Einfluss auf den vorstehenden Quartierplan hat, hat die Gemeinde Zuoz das Quartierplanverfahren nicht weiter bearbeitet.
8. Mit Urteil des Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden vom 30.08.2005, mitgeteilt am 29.09.2005, hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden festgehalten, dass noch eine Reserve von 3'602.25 m² für den Quartierplan Curtin Plavaunt Teil II bestünde.

Die Regierung des Kantons Graubünden hat den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Chastlatsch, Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Chastlatsch je vom 06.04.2005 am 07.03.2006 genehmigt.

9. Aufgrund der Beanstandungen der Einsprecher hat die Gemeinde Zuoz Art. 14 Quartierplanvorschriften sowie den Quartiergestaltungsplan abgeändert, indem die für jedes Gebäude zur Verfügung stehende BGF fest zugeteilt wird, wobei Nutzungsübertragungen zwischen den Baukuben im Umfang von maximal +/- 10 % möglich sind.

Gestützt auf Art. 109 Abs. 3 BG hat der Gemeinderat von Zuoz den Quartierplanbeteiligten mit Schreiben vom 15.03.2006 Gelegenheit gegeben gegen diese Änderungen Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu erheben sowie zu den Einsprachen eine allfällige Vernehmlassung einzureichen.

Mit Schreiben vom 30.03.2006 teilten die Quartierplanbeteiligten [REDACTED] mit, dass sie mit der Änderung der Absätze 4 und 6 von Art. 14 der Quartierplanbestimmungen einverstanden seien, beantragten jedoch im Plan 1:500 "Profilschnitte / Grundrisse Nebenräume" bezüglich des Hauses 5 die dort eingezeichnete unterste Geschosebene nicht mehr mit "SR", sondern mit "Keller" zu bezeichnen.

Auf eine Vernehmlassung zu den Einsprachen haben die Quartierplanbeteiligten verzichtet.

10. Die zur Verfügung stehende BGF von 3'602.25 m² hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden im Urteil vom 30.08.2005 für die Gemeinde Zuoz verbindlich festgelegt, sodass sich die Einsprachen in diesen Punkten als unbegründet erweisen. Die entsprechende BGF ist in den Quartiergestaltungsplan aufgenommen worden.

Der Einwand der Quartiergestaltungsplan sei ungenügend bestimmt, weil die Bauherrschaft die Möglichkeit habe die gesamte BGF frei in einem Baufenster zu plazieren, hat der Gemeinderat von Zuoz Rechnung getragen und die für jedes Gebäude zur Verfügung stehende BGF fest zugeteilt.

Zu den weiteren Beanstandungen der Einsprecher [REDACTED] ergibt sich folgendes:

Anordnungen für das Teilgebiet II im Quartierplan

Das Quartierplangebiet war ursprünglich in einer Zone mit einer AZ 0.6 gelegen. Nach der heutigen AZ-Erhöhung beträgt diese 0.8 für das ganze Quartierplangebiet. Die erhöhte Ausnutzung muss somit auch realisiert werden können.

Für die Gemeinde sind keine höheren Gebäude erwünscht, auch im Hinblick auf den neuen Dorfeingang und die bestehenden Quartiere. Die geschlossene Bauweise ist nicht etwa ortsuntypisch, sondern im Gestaltungsgebiet I herrscht optisch die geschlossene Bauweise vor.

Der Quartierplan aus dem Jahr 1977 sagt, was verbindlich ist. Die Gestaltung wurde in diesen Punkten im Quartierplan nicht als verbindlich geregelt. So wurde auch die offene Bauweise nicht etwa vorgeschrieben. Zudem können 28 Jahre nach Inkrafttreten des Quartierplanes Curtin Plavaunt andere Erkenntnisse vorherrschen. Dies ist bereits im Quartierplan Curtin Plavaunt berücksichtigt, worin unter Art. 46 angeführt wird, dass, sofern der vorliegende Quartierplan innert 10 Jahren seit der Genehmigung nicht zur Ausführung gelange, er ganz oder teilweise vom Gemeindevorstand wieder aufgehoben werden könne. Dies betrifft selbstverständlich auch eine Abänderung des Quartierplanes, zumal auch der Quartierplan ein Teilgebiet II vorgesehen hat, das neu zu bearbeiten ist.

Geschlossene Bauweise

Das Teilgebiet II wurde an das Teilgebiet I angepasst. Im Quartierplan Teil II wird versucht, diesen an das Teilgebiet I zu binden. Im Teil I kann eine steigende Linie der Gebäudehöhe festgestellt werden. Diese Planung wurde auch im Teilgebiet II berücksichtigt. Das Haus 1 im Teilgebiet II liegt 3.2 m tiefer als die Chesa Alpina, währenddem das Haus 5 noch 1.2 m tiefer liegt als die Chesa Alpina. Somit ist offensichtlich, dass alle im Teilgebiet II gelegenen Liegenschaften tiefer sind als die Chesa Alpina im Teilgebiet I.

Zudem muss ein Bezug zum Dorfbild gefunden werden. Bei der Via Maistra herrscht die geschlossene Bauweise vor, welche auch für das Dorf Zuoz als typisch gilt.

Die Geschosshöhe wurde nur für das Teilgebiet I verbindlich festgelegt. Durch die Erhöhung der AZ muss die zur Verfügung stehende BGF auch irgendwo untergebracht werden.

Terrainaufschüttungen / Firsthöhen

Das Haus Alpina hat eine EG-Höhe von 1'698.79 m.ü.M. Das EG Haus 1 im Quartierplangebiet II 1'699.3 m.ü.M., womit die Differenz lediglich 51 cm beträgt. Das gewachsene Terrain liegt jedoch beim Haus 1 im Quartierplangebiet II höher als z.B. bei dem Haus Alpina, womit die Differenz noch geringer wird.

Die Aufschüttung wurde somit analog dem Teilgebiet I vorgesehen, weil die Häuser im Teilgebiet II analog der Häuser im Teilgebiet I nach hinten zur Strasse angeordnet werden. Der Hang läuft entlang dem RhB-Geleise in einer Kurve, womit die entsprechende Hang- und Geländeanordnung übernommen wurde.

Die Rhätische Bahn verläuft Richtung Madulain in einer "Schlucht". Somit ist vorgesehen, diese Böschung weiterzuführen und mit der Böschung der Chesa Alpina und den restlichen Gebäuden zu verbinden, also die gesamte Böschung zu vervollständigen.

Weiter dient die Aufschüttung insbesondere auch dem Schallschutz. Der Schall entwickelt sich gegen oben und kann abgeschirmt werden. Der Schall dehnt sich linear aus und durch die Aufschüttung wird ein Schallschatten auf die Fassaden der Häuser geschaffen.

Durch das Anordnen der Gebäude entlang der Strasse gewinnt man weitere Distanz vom Bahngeleise, womit die Schallintensität wiederum abnimmt.

Die Häuser im Teilgebiet II wurden analog den Häusern im Teilgebiet I aus ästhetischen Gründen entlang der Strasse angeordnet, um einen Dorfeingang zu dokumentieren.

Die Häuser werden nicht erhöht (Vergleiche Profilschnitte und Ansicht). Im Gegenteil, die Häuser im Teilgebiet II weisen weniger Geschosse als die Häuser im Teilgebiet I auf (Teilgebiet II vier Geschosse, Teilgebiet I vier - sechs Geschosse). Zudem erreicht auch die Gebäude- und Firsthöhe nicht diejenige der höchsten Häuser im Teilgebiet I.

Die Aufschüttungen werden in etwa analog den Aufschüttungen im Teilgebiet I vorgenommen, wobei die Häuser nicht erhöht werden. Die Höhe der Aufschüttungen sind begründet einerseits wegen des Schallschutzes und andererseits um die Häuser an die Strasse anzulehnen.

Das Haus Alpina im Quartierplangebiet I weist ab ursprünglich gewachsenem Terrain eine Höhe der Traufhöhe von 19 m auf. Das Haus 1 im Gebiet II lediglich 15 m. Die Aufschüttungen betragen somit auch im Teilgebiet I an den Häusern gemessen rund 3 m.

Auch im Teilgebiet I ist klar festzustellen, dass jeweils ein Stockwerk aufgeschüttet wurde. Dies wurde für das Teilgebiet II übernommen.

Bei Teilgebiet II handelt es sich um eine gestalterisch ruhige Überbauung, ausgehend vom Teilgebiet I. In diesem Teilgebiet II als neuer Dorfeingang ist es angezeigt, sich an die Gestaltung des alten Dorfeinganges anzulehnen, womit eine gelockerte Bauweise von vornherein nicht in Frage kam. Ziel war es somit auch eine ruhige Überbauung im Dorfeingangsbereich zu schaffen.

Aus diesen Gründen sind die Einsprachen abzuweisen, sofern sie nicht gegenstandslos geworden sind.

11. Der Gemeinderat von Zuoz hat anlässlich seiner Sitzung vom 12.04.2006 den Quartierplan Curtin Plavaunt Teil II, bestehend aus folgenden Bestandteilen genehmigt:
1. Quartierplanvorschriften (QPV)
 2. Quartierabgrenzungs- und Altbestandesplan 1:500
 3. Landabtretungs- und Neuzuteilungsplan 1:500
 4. Gestaltungsplan 1:500
 5. Erschliessungs- und Versorgungsplan 1:500
 6. Profilschnitte / Grundrisse Nebenräume 1:500
12. Die Kosten dieser Quartierplanung, bestehend aus den Kosten der Politischen Gemeinde für die planerische und juristische Beratung, sowie für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch einschliesslich der Kosten der Baulandumlegung, Vermessung und Vermarkung gehen vollumfänglich zulasten der [REDACTED], und werden der [REDACTED] durch die Gemeinde Zuoz in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse zu bezahlen.

B. Verfügung

1. Der Quartierplan Curtin Plavaunt Teil II, bestehend aus:
 1. Quartierplanvorschriften (QPV)
 2. Quartierabgrenzungs- und Altbestandesplan 1:500
 3. Landabtretungs- und Neuzuteilungsplan 1:500
 4. Gestaltungsplan 1:500
 5. Erschliessungs- und Versorgungsplan 1:500
 6. Profilschnitte / Grundrisse Nebenräume 1:500wird genehmigt.
2. Die Einsprachen werden, sofern sie nicht gegenstandslos geworden sind, abgewiesen.
3. Die Kosten der Quartierplanung gemäss Art. 39 Quartierplanbestimmungen gehen zulasten der [REDACTED] und werden nach Rechtskraft der Quartierplanung der [REDACTED] in Rechnung gestellt.
4. Sobald der Quartierplan in Rechtskraft erwachsen ist, wird dieser im Grundbuch von Zuoz gemäss Art. 40 Quartierplanvorschriften auf den Liegenschaften Nr. 2984, 2985, 2986 und 2820 angemerkt.
5. **Rechtsmittelbelehrung**
Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen seit Mitteilung bzw. Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Chur Rekurs geführt werden.

6. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Zuoz, den 12. April 2006

FÜR DEN GEMEINDERAT VON ZUOZ
der Präsident der Aktuar



Mitteilung am: 24. April 2006