



VERFÜGUNG

des Gemeinderates von Zuoz
vom 10. November 2011

betreffend

Genehmigung Quartierplan Dimvih

*In Rechtskraft erwachsen
am 17. August 2012*

Der Aktuar:

A. Feststellungen und Erwägungen



1. Die Gemeinde Zuoz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung vom 21.01.2000, welche in der Zwischenzeit verschiedentlich teilrevidiert wurde. Das Quartierplangebiet Dimvih befindet sich in der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone, wobei gemäss Zonenschema der Gemeinde Zuoz für die Dorfkernerweiterungszone eine Quartierplanpflicht besteht.
2. Am 14.08.2003 hat der Gemeinderat von Zuoz die Einleitung des Quartierplanverfahrens Dimvih beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen.
3. In der Folge wurde der Quartierplan Dimvih vorerst (zwischen 2003 bis 2009) durch [REDACTED], und ab 2009 durch die STW AG für Raumplanung, [REDACTED], bearbeitet.

Im Jahre 2005 erfolgte ein Studienauftrag an diverse Architekten. Am 26.10.2005 erfolgte die Jurierung der eingegangenen Studien und am 04.11.2005 eine Orientierungsversammlung zu den Studienergebnissen.

Bis Dezember 2007 fanden diverse Besprechungen mit den Grundeigentümern zu den Konzeptentwürfen statt. Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 23.05.2008 wurden die Grundeigentümer über den Stand der Quartierplanung orientiert.

Im September 2010 wurde der Quartierplanentwurf den Grundeigentümern zur Vernehmlassung zugestellt, welcher im Oktober und November 2010 ausgewertet und bereinigt wurde.

Am 01.10.2010 fand eine weitere Orientierungsversammlung statt.

Das Grundbuchamt Oberengadin hat im April / Mai 2011 den Quartierplan geprüft.

4. In der Zeit vom 16. Juni 2011 bis 18. Juli 2011 fand die öffentliche Auflage statt.

Der Quartierplan Dimvih umfasst folgende Bestandteile:

- Plan Altbestand 1:1000
- Plan Neuzuteilung 1:1000
- Gestaltungsplan 1:1'000
- Erschliessungsplan Verkehr 1:1000
- Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Flächenverzeichnis
- Grundlage Verzeichnis für Kostenverteiler
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ / nicht rechtsverbindlich)

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



Im Wesentlichen machen die Einsprecher geltend:

- Kostenverteiler für Grundstück Nr. 1981 sei von 2.5 % auf 1 % zu reduzieren
- Reduktion der Baufelder, insbesondere Grundstück 2490
- Vergrößerung des Baufensters entlang der Via da la Staziun, Grundstück Nr. 2482
- Verlegung der Stichstrasse von Grundstück Nr. 2959 (teilweise) und 2482 (teilweise) ganz auf Grundstück 2958
- Freie Verlegung der zulässigen BGF für Grundstück Nr. 28
- Reduktion Kosten für Grundstück Nr. 28 und 2410
- Verzicht auf Ausstellplatz A im Bereich Grundstück Nr. 29 und 30
- Verzicht auf Einführung Gegenverkehr Via Dimvih
- Es sei von einer Kostenbeteiligung Grundstücke Nr. 29 und 30 abzusehen
- Verzicht Landumlegung zwischen Grundstücken Nr. 2418 und 2958
- Beteiligung Gemeinde Zuoz an Quartierplankosten

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

6. Nach Art. 18 Abs. 3 KRVO in Verbindung mit Artikel 101 Abs. 2 KRG ist zur Einsprache berechtigt, wer ein 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 entweder im Quartierplangebiet oder in unmittelbarer Nähe des Quartierplangebietes Dimvih besitzen, und somit durch den vorgesehenen Quartierplan beeinträchtigt werden könnten. Somit sind sie zur Einsprache legitimiert und auf Ihre Einsprache ist einzutreten.
7. Grundlage für das Quartierplanverfahren Dimvih ist die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Zuoz. In der Ortsplanung (Zonenschema) ist die Quartierplanpflicht für die Dorfkernerweiterungszone verbindlich festgelegt. Der Einleitungsbeschluss, der die Abgrenzung des Quartierplangebietes Dimvih enthält, ist in Rechtskraft erwachsen.
8. Grundstück Nr. 1981 im Eigentum von [REDACTED] wird mit Verfahrenskosten belegt. Bezüglich Erschliessungskosten, Strassen und Leitungen ist Grundstück Nr. 1981 nicht kostenpflichtig. Der Sondervorteil ist in diesem differenzierten Kostenverteiler berücksichtigt. Die Verfahrenskosten werden nach zulässiger Bruttogeschossfläche belastet, welche eine mögliche Nutzung in idealer Weise berücksichtigt. Grundstück Nr. 1981 liegt im Quartierplangebiet und hat sich dementsprechend auch anteilmässig an den Verfahrenskosten zu beteiligen.

Nach Art. 54 Abs. 1 KRG gehen die Kosten der Quartierplanung und Quartierserschliessung zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung oder den Anliegen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht. Beim vorliegenden Quartierplanverfahren und der Quartierserschliessung bei der die Anträge der Grundeigentümer berücksichtigt wurden, besteht kein weitergehendes öffentliches Interesse, sodass in konstanter Praxis der Gemeinde Zuoz die Quartierplankosten vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten gehen.

9. Der Einsprecher [REDACTED] verlangt eine Reduktion der Baufelder, insbesondere Grundstück Nr. 2490. Das Quartierplangebiet Dimvih befindet sich in der Dorfkernerweiterungszone und liegt zwischen Dorfkern und Bahnhof. Es ist als zentrumsnahes Gebiet dicht zu besiedeln, was der Zielsetzung der Grundordnung entspricht. Innerhalb des Quartierplanes dürfen Grenzabstände und Gebäudeabstände unterschritten werden. Mit der vorliegenden Quartierplanung werden insgesamt mehr Flächen freigehalten als nach der Regelbauweise nötig wäre. Im Bereich Grundstück Nr. 2490 werden Baufelder verschoben, was im Quartierplanverfahren zulässig ist.

10. [REDACTED] verlangt in seiner Einsprache ein grösseres Baufenster auf Grundstück Nr. 2482. Das Baufenster weist bereits eine Länge von 22m also 4m mehr als die Gebäudelänge in der Dorfkernerweiterungszone vorsieht. Der Durchblick wird auch bei gegebener Struktur und Topografie mit der Lösung im Quartierplanentwurf besser sichergestellt als gemäss Vorschlag des Einsprechers, insbesondere bezüglich der bergseitigen Sicht.

Eine Einschränkung der Gebäudehöhe für dieses erweiterte Baufenster ist nicht vorgesehen. Aufgrund der angestrebten Körnung und Volumetrie ist eine solche punktuelle Korrektur städtebaulich nicht erwünscht.

Der Einsprecher [REDACTED] verlangt des Weiteren die Verlegung der Stichstrasse auf Grundstück Nr. 2958, was grundsätzlich denkbar wäre. Wenn diese Stichstrasse jedoch dereinst beiden Grundstücken als Erschliessung dienen soll, ist die Belastung beider Grundstücke mit dieser Stichstrasse zweckmässig. Wenn jedoch die Erschliessung ausschliesslich auf Grundstück Nr. 2958 verlegt wird, dient sie auch nur diesem Grundstück und die Erschliessung des nördlichen Teils Grundstück Nr. 2482 wäre in Frage gestellt. Eine unterirdische Erschliessung über die bestehende Garage auf Grundstück Nr. 2482 ist im Erschliessungsplan nicht vorgesehen und somit auch nicht abgesichert.

11. Die Erben [REDACTED] beantragen, dass eine freie Verlegung der zulässigen Ausnützung innerhalb des Quartierplanperimeters auch für Grundstück Nr. 28 gelte. Die Nutzungsverlegung ist für die kleineren, selbständig nicht überbaubaren und nach Generellem Gestaltungsplan mittels Freihaltebereich gesicherten Flächen vorgesehen. Grundstück Nr. 28 gehört nicht zu dieser Kategorie von Grundstücken und ist zudem bereits weitgehend überbaut. Eine geringfügige Anpassung des Baufeldes ist im Gestaltungsplan vorgesehen. Das Gebäude selbst ist als erhaltenswerte Baute klassiert. Die AZ beträgt 0.8, was bereits an der oberen Grenze liegt. Eine Erhöhung um mehr als 10 % ist somit nicht mehr akzeptabel.

Weiter wird geltend gemacht, dass der Kostenanteil für die Einsprecher massiv zu reduzieren sei. Der Kostenverteiler für die Erschliessung und die allg. Kosten sind nach klar definierten Regeln berechnet (Perimeter / BGF). Der eigentliche Wert liegt in der BGF und diese kann entweder auf dem Grundstück selber realisiert oder verlegt und verkauft werden. Es wird also ein Mehrwert geschaffen, weshalb die Grundeigentümer auch anteilmässig an die entsprechenden Kosten zu beteiligen sind.

12. [REDACTED] beantragt, dass auf den vorgesehenen Autoabstellplatz und auch auf eine allfällige Gegenverkehrsregelung auf der Via Dimvih zu verzichten sei. Eine Gegenverkehrsregelung bis auf Höhe Ausstellplatz ist nötig und vertretbar. Für den Gegenverkehr ist jedoch auch ein Ausstellplatz unabdingbare Voraussetzung. Der Gegenverkehr soll nicht auf der ganzen Via Dimvih eingeführt werden, sondern lediglich bis auf Höhe Ausstellplatz für die Erschliessung der unteren Liegenschaften im Quartierplangebiet.

Eventuell beantragt [REDACTED], sofern der Ausstellplatz erstellt wird, dass ein neuer Zaun errichtet und die Kosten zulasten der Gemeinde gehen. Der Zaun ist selbstverständlich bei Erstellung des Autoeinstellplatzes wieder zu errichten. Die diesbezüglichen Kosten gehen nach Art. 32 Quartierplanbestimmungen zulasten der Gemeinde Zuoz.

13. [REDACTED] beantragt, auf die Neuzuteilung zwischen Grundstücken Nr. 2418 und 2958 zu verzichten. Sie macht insbesondere geltend, beide Grundstücke seien nach altem Besitzesstand problemlos überbaubar und hätten eine Zufahrt zur Via Dimvih. Die Parzelleneinteilung sei im Rahmen einer privaten Erbteilung vorgenommen worden und eine Neuzuteilung sei nicht nachvollziehbar, da ihr Grundstück massiv an Wert verlieren würde. Es werden an verschiedenen Orten punktuelle Landumlegungen zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse vorgenommen. Der grösste Eingriff erfolgt im Bereiche der Grundstücke Nr. 2418 und 2958. Dieser Eingriff zielt auf die strassenparallele Bebauung, welche mit der alten Parzellierung nicht umsetzbar ist. Würde man die Einsprache gutheissen, würde das Gestaltungskonzept in Frage gestellt.
14. Aus den angeführten Gründen sind die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann, oder sie nicht gegenstandslos geworden sind.
15. Der Gemeinderat von Zuoz hat anlässlich seiner Sitzung vom 9. November 2011 den Quartierplan Dimvih, bestehend aus folgenden Bestandteilen, genehmigt:
 - Plan Altbestand 1:1000
 - Plan Neuzuteilung 1:1000
 - Gestaltungsplan 1:1'000
 - Erschliessungsplan Verkehr 1:1000
 - Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500
 - Quartierplanvorschriften
 - Flächenverzeichnis
 - Grundlage Verzeichnis für Kostenverteiler
16. 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 Vermessung und Vermarkung gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten 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 Dimvih, bestehend aus:

- Plan Altbestand 1:1000
- Plan Neuzuteilung 1:1000
- Gestaltungsplan 1:1'000
- Erschliessungsplan Verkehr 1:1000
- Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Flächenverzeichnis
- Grundlage Verzeichnis für Kostenverteiler

wird genehmigt.

2. Die Einsprachen von



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

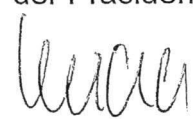
3. Die Kosten der Quartierplanung gemäss Art. 31 Quartierplanvorschriften werden anteilmässig nach den Grundstücken gemäss der im Altbestand zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche aufgeteilt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse Zuoz zu bezahlen.
4. Sobald der Quartierplan Dimvih in Rechtskraft erwachsen ist wird er im Grundbuch von Zuoz, gestützt auf Art. 36 Quartierplanvorschriften auf den Grundstücken Nr. 24, 25, 27, 28, 29, 30, 1882, 1981, 2410, 2418, 2482, 2486, 2488, 2490, 2491, 2492, 2493, 2509, 2510 und 2958 angemerkt.
5. **Rechtsmittelbelehrung**
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

6. Mitteilung an:

[REDACTED]

Mitgeteilt am 11. Nov. 2011

FÜR DIE BAUBEHÖRDE DER GEMEINDE ZUOZ
der Präsident der Gemeindeschreiber



Flurin Wieser





Claudio Duschletta