

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Quartierplanung Dimvih

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 14.09.2012

Objekt: 19013

Status:

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Mitwirkung der Grundeigentümer	5
2.4	Öffentliche Auflage	7
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	7
3.1	Nutzungsplanung	7
3.2	Weitere Grundlagen	7
4.	Neuzuteilung und Nutzung	7
5.	Gestaltung	8
6.	Erschliessung	8
7.	Quartierplanbestimmungen	9
8.	Kostenverteiler	9
9.	Einsprachenbehandlung, Rekurse, Inkrafttreten	10

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Zuoz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung vom 21. Januar 2000, welche in der Zwischenzeit verschiedentlich teilrevidiert wurde. Das Quartierplangebiet befindet sich in der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone. Das Gebiet Dimvih ist bis anhin nur locker überbaut. Im betreffenden Gebiet zwischen Dorfkern und Bahnhof sind einige Nutzungsreserven vorhanden, welche über die Quartierplanung mobilisiert werden sollen.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeinderat ist zugleich Baubehörde. Die Bearbeitung der Vorlage erfolgte unter Führung der Planungskommission. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte zwischen 2003 – 2009 durch die GIS Plan AG ([REDACTED]) und ab 2009 durch die STW AG für Raumplanung ([REDACTED]).

2.2 Ablauf der Planung

- 14.08.2003 Einleitungsbeschluss zur Quartierplanung
- 09.07.2004 Vorschlag der GIS Plan AG zum konkreten Vorgehen über einen Studienauftrag an ausgewählte Architekten.
- 21.02.2005 PK Sitzung zur Festlegung des konkreten Vorgehens
- 24.03.2005 Auftragserteilung der Gemeinde an die GIS Plan AG
- 31.03.2005 Anfragen an verschiedene Architekten zur Mitwirkung an den Studienaufträgen
- Bis Mai 05 Zusagen verschiedener Architekten zur Mitwirkung
- 01.06.2005 Versand der Studienaufträge
- 26.10.2005 Jurierung der eingegangenen Studien

- 04.11.2005 Orientierungsversammlung zu den Studienergebnissen
- 14.11.2005 Angebot zur Weiterbearbeitung Studienergebnis Clalüna
- 24.04.2006 Vorstellung der Überarbeitung der Studien durch Clalüna vor der PK
- 05.07.2006 Gemeindeversammlung; Beschluss Kreisel Bahnhof
- 01.02.2007 Beginn öffentliche Auflage Altbestand
- Bis Dez. 07 Verschiedene Besprechungen mit Grundeigentümern zu den Konzeptentwürfen
- 23.05.2008 Orientierungsversammlung
- 09.02.2009 Abgabe Mandat Quartierplanung Dimvih durch [REDACTED] an die Gemeinde
- 26.02.2009 Auftragserteilung Gemeinde Zuoz an STW AG für Raumplanung zur Weiterbearbeitung des Quartierplans Dimvih
- Bis Apr. 10 Bearbeitung des Quartierplankonzepts; Vereinfachung der Konzeption; verschiedene PK Sitzungen und Sitzungen mit der [REDACTED] betreffend Kreisel Bahnhof sowie Neuorganisation Bahnhofareal
- 08.06.2010 PK Sitzung; Diskussion QP Dimvih
- 13.07.2010 PK Sitzung; Diskussion QP Dimvih
- Okt. 2010 Vernehmlassung Grundeigentümer
- Okt. 2010 Auswertung der Vernehmlassung
- 22.11.10 PK Sitzung zur Bereinigung der Quartierplanung
- Dez. 2010 Bereinigung Quartierplanung
- 25.02.2011 PK Sitzung zur Bereinigung der Quartierplanung
- Mai 2011 Überprüfung Quartierplan durch Grundbuchamt
- Juni 2011 Verabschiedung Quartierplanung durch PK zuhanden Gemeinderat
- Juni 2011 Beantwortung der Eingaben zuhanden der Eigentümer und Bekanntgabe der öffentlichen Auflage
- Juli 2011 Öffentliche Auflage nach Art. 18 KRVO

- Aug. 2011 Behandlung Einsprachen
- Nov. 2011 Beschluss des Quartierplans durch den Gemeinderat
- Juni 2012 Behandlung Rekurse vor Verwaltungsgericht

2.3 Mitwirkung der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer wurden in der Zeitspanne vom Februar - Dezember 2007 im Rahmen von Einzelgesprächen und in Form von Orientierungsversammlungen in den Prozess zur Erarbeitung des Quartierplans einbezogen. Die Auswertung der Eingaben ist in der Aktennotiz vom 7. August 2008 enthalten. Diese bildete Gegenstand der Besprechungen in der Planungskommission. Das an sich zweckmässige Konzept einer gesamtheitlichen, unterirdischen Parkieranlage mit einer Tunnelerschliessung ab Bahnhofareal, wurde dabei bekämpft. In der Folge entstand eine Patt-situation, welche erst mit der Neubearbeitung ab Februar 2009 aufgefangen werden konnte.

Nach der Neubearbeitung der Quartierplanung in den Jahren 2009 bis 2010 erfolgte im September 2010 ein Versand der Quartierplanentwürfe an die Grundeigentümer und am 1. Oktober 2010 eine Orientierungsversammlung.

Betreffend die im Rahmen der Vernehmlassung erfolgten Wünsche und Anträge traf die Gemeinde folgende Entscheidungen:

- Der Fussweg wird gestrichen.
- Der Ausstellplatz soll beibehalten werden. Er ist nötig, weil bis Höhe Einfahrt Parzelle Nr. 28 Gegenverkehr möglich sein soll.
- Der gepflästerte Bereich soll aufgehoben werden. Im ganzen Quartierplangebiet sind Einfriedungen zu verbieten. Ebenso sind keine Mauern erlaubt ausser unbedingt notwendige Stützmauern.
- Die Kosten werden weitgehend den Grundeigentümern überbunden. Es wurde ein Wettbewerb durchgeführt im Wissen der Grundeigentümer. Die Kosten sind für die erbrachten Leistung angemessen. Es wurden Mehrwerte für die Grundeigentümer geschaffen.

- Die Strasse Via Pro Curtin soll im Privateigentum bleiben. Wenn der erste Bau / Umbau realisiert wird, soll die Infrastruktur in den Strassenbereich eingebaut werden. Bau, Unterhalt und Sanierung ist von den Grundeigentümern zu bezahlen. Die Planung und Realisierung erfolgt durch die Gemeinde.
- Die Landumlegung zwischen den Parzellen Nr. 2418 und 2958 bleibt wie vorgesehen bestehen.
- Die zusätzlich geplanten Erschliessungsstrassen bleiben im Eigentum der Anstösser.
- Umlegungen der Nutzungen sind auch von der Parzelle Nr. 2410 auf das gesamte Quartierplangebiet möglich. Anteilsmässig dürfen höchsten 10% der zulässigen BGF pro Parzelle zusätzlich als BGF realisiert werden. Diese Bestimmung ist in den Quartierplanvorschriften zusätzlich aufzunehmen.
- Die Kostenregelung für die Erschliessungsanlagen soll neu auf Basis des Erschliessungsplans detaillierter erfolgen als im Entwurf. Anlässlich der Sitzung der PK wurden die Perimeter für die Kostenbeteiligung definiert.
- Die Parzellen Nr. 29 und 30 verfügen über anteilmässige BGF und sind demnach vollumfänglich in die Kostenverteilung aufzunehmen.
- Das Baufenster soll entlang der Via da Staziun nicht verlängert werden. Gestalterische Gründe sprechen dagegen.
- Für eine langfristige Absicherung der Erschliessung ist die neu geplante Stich-Erschliessungsstrasse richtig platziert im Schnittbereich der beiden Parzellen.
- Die Lage der Baugestaltungslinien bildet Ergebnis der QP-Vorgespräche und es gibt keinen ersichtlichen Anlass diese Ergebnisse nun umzustossen und den Plan anzupassen; konkret also beibehalten wie im Entwurf.
- Die Leitungen werden öffentlich. Sie werden durch die Gemeinde geplant, erstellt und nach Abzug der öffentlichen Interessenz kostenmässig auf die Eigentümer überwältzt. Über die Interessenzen gibt der angepasste Erschliessungsplan Auskunft. Darin sind Interessenzen und Perimeter definiert.

2.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. Juni 2011 bis 18. Juli 2011 statt.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Die vorliegende Quartierplanung basiert auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Zuoz (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan).

3.2 Weitere Grundlagen

- Ergebnisse der Studienaufträge zusammengefasst im Bericht vom 18. Oktober 2005
- Leitungskataster der Gemeinde Zuoz
- Besprechungen mit den Grundeigentümern / Orientierungsveranstaltungen; Aktennotiz der 1. Vernehmlassung und Auswertung der Eingaben vom 7. August 2008; 2. Vernehmlassung vom Oktober 2010; Entscheide der Planungskommission und des Gemeinderats.

4. Neuzuteilung und Nutzung

Das Quartierplangebiet Dimvih liegt innerhalb der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone. Die zulässigen Ausnützungsziffern umfassen nach Baugesetz 1,0 resp. 0,8.

Pro Eigentümer, bzw. Parzelle nach Neuzuteilung werden die zulässigen Ausnützungen gemäss Altbestand zugewiesen. Die zulässigen Ausnützungen der neu gebildeten Parzellen „Nr. 9998 und 9999 (definitive Zuweisung der Parzellennummern erfolgt durch das Grundbuchamt) verbleiben den ursprünglichen Stammparzellen nach Altbestand. Die Ausnützungen der Parzellen Nr. 24, 27, 29, 30 und 2410 können innerhalb des Quartierplanperimeters frei verlegt werden.

Dies kann Verschiebungen in Bezug auf die Ausnützung pro Flächeneinheit Neuzuteilung ergeben. Die Gemeinde legt eine maximal zulässige Ausnützungserhöhung von 10% gemäss Altbestand pro Parzelle fest. Die zulässigen Abweichungen sind demzufolge, insbesondere unter Berücksichtigung der Baustandorte, in einer Spannweite, welche keine massgeblichen Veränderungen der Dichte nach sich ziehen. Die Dichte der Überbauung und die Körnung der Baukuben werden dem quartierüblichen Rahmen im Dorfkern entsprechen.

5. Gestaltung

Der Gestaltungsplan ist gegenüber den ursprünglichen Absichten wesentlich vereinfacht worden. Das ursprüngliche Konzept mit einer eigentlichen Etappierung der Erschliessung sowie der Überbauung als Folge der geplanten, gesamtheitlichen, unterirdischen Erschliessung und Überbauung wurde aufgrund der kritischen Meinungsäusserungen der Grundeigentümer fallen gelassen. Anstelle der unterirdischen Zufahrt mit Garagierung sollen neu die oberirdischen Zufahrten komfortabler ausgestaltet werden. Dies beeinflusst auch das frühere Gestaltungskonzept.

Einige gestalterische Inhalte zu den Aussenräumen enthält bereits die Ortsplanung (Freihaltebereiche nach dem geltenden Generellen Gestaltungsplan). Zusätzlich werden im Quartiergestaltungsplan Baubereiche, ein Bereich für die Trennung von Baukörpern, Baugestaltungslinien, generelle Firstrichtungen, zu erhaltende Mauerabschnitte und abschnittsweise die Pflicht zur Erstellung von Zäunen festgelegt. Im Weiteren werden Einfriedungen generell untersagt. Erlaubt sind nur Stütz- und Futtermauern, welche unabdingbar notwendig sind für den Bau von Erschliessungsanlagen. Bestehende Einfriedungen geniessen das Besitzstandsrecht.

6. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung der Bauparzellen im Quartierplangebiet Dimvih erfolgt über den Ausbau der Via Pro Curtin, eine direkte Ga-

ragenzufahrt ab Via da la Staziun und zwei private Erschliessungsstichstrassen ab Via Dimvih.

Die bestehenden öffentlichen Leitungen bleiben weitgehend bestehen. Teilweise müssen diese für eine zweckmässige Bebauung verlegt werden. Die Kosten für die Planung und den Bau fällt teilweise auf die Gemeinde und teilweise auf die Quartierplanbeteiligten. Die Grundlage für den Kostenteiler bilden die Interessenz und die zugehörigen Perimeter gemäss Erschliessungsplänen. Der Kostenteiler wird nach Beschluss des Quartierplans definitiv festgelegt. Die privaten Leitungen sind gemäss Konzept durch die Gemeinde unter Begleitung der Gemeinde auf private Kosten zu erstellen.

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 treten mit Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

8. Kostenverteiler

Die auf die Grundeigentümer zu verteilenden Kosten des Quartierplans umfassen alle Kosten der Planung und Realisierung, reduziert um einen allfälligen Beitrag der Gemeinde aus öffentlicher Interessenz.

Der Gemeinderat bestimmt die Anteile der Gemeinde aus öffentlicher Interessenz sowie die Entschädigung für den Erwerb von Boden und Rechten sowie für den Ausgleich von Mehr- und Minderwerten gestützt auf das geltende Baugesetz und die Praxis soweit dies mittels der Interessenz und den Perimetern in den Erschliessungsplänen nicht bereits erfolgt ist.

Die Kosten des Quartierplanverfahrens, der Vermessung, der Vermarkung, der Grundbuchgebühren, für die Projektierung, den Bau und den Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen (Strassen, Leitungen, etc.) sowie die durch die Realisierung des Quartierplans bedingten Kosten für

die Projektierung, den Bau und den Unterhalt der öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen, Fusswege, Leitungen, etc.) werden soweit keine öffentliche Interessenz vorhanden ist anteilmässig nach Ausnützung auf den Grundstücken der Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Privatrechtliche Verträge bleiben vorbehalten.

9. Einsprachenbehandlung, Rekurse, Inkrafttreten

Die Gemeinde behandelte eingegangene Wünsche, Anträge und Einsprachen. Das Verwaltungsgericht entschied zu zwei eingegangenen Rekursen am 5. Juni 2012 (R 11 130 und R 11 131). Diese Entscheide wurden weder von der Gemeinde noch von den Rekurrenten angefochten. Somit erwuchs der Quartierplan Dimvih im August 2012 in Rechtskraft.

Chur, 14. September 2012, [REDACTED]