

V E R F U E G U N G

des Gemeinderates von Zuoz vom 27. Juni 1986

in Sachen

Genehmigung des Quartierplanes Surmulins D Suot Frunts.

A. Sachverhalt und Erwägungen

1. Mit Beschluss des Gemeinderates von Zuoz vom 2. Februar 1979 wurde das Quartierplanverfahren für die Zone 2 A, welches ebenfalls das Quartierplangebiet Surmulins D (Suot Frunts) umfasst, eingeleitet. Die öffentliche Auflage des Einleitungsbeschlusses erfolgte vom 15. Februar bis 7. März 1979. Gegen den Einleitungsbeschluss gingen keine Einsprachen ein, so dass dieser in Rechtskraft erwachsen ist.
2. Im Zuge der Ortsplanungsrevision vom 17. 12. 1981/ 27.9.1982 wurde die Parzelle 1253 ebenfalls in die Bauzone W 2 eingezont. Da diese Parzelle unmittelbar angrenzend an die Parzellen des Quartierplangebietes Surmulins D liegt, wurde sie ebenfalls in das Quartierplangebiet D (Suot Frunts) einbezogen.

Ueber die Parzellen 1249, 2478, 2479 und 2480 wurde ein separates Quartierplanverfahren durchgeführt, wobei der entsprechende Quartierplan am 15. 10. 1976 in Rechtskraft erachsen ist. Aus diesem Grunde wurden diese vorgenannten Parzellen aus dem Quartierplangebiet D (Suot Frunts) entlassen.

Das Quartierplangebiet Surmulins D (Suot Frunts) umfasst demnach noch die folgenden Parzellen:

1251, 1252, 1253, 2527 und 2773.

Diese neue Abgrenzung des Quartierplangebietes Surmulins D (Suot Frunts) wurde am 13. 12. 1985 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt, wobei keine Einsprachen eingegangen sind.

3. Nach Beschluss des Gemeinderates von Zuoz wurde der Quartierplan am 25. April 1986 während 30 Tagen aufgelegt.

4. Innert Frist gingen eine Einsprache des [REDACTED], sowie ein Schreiben des [REDACTED], ein.
[REDACTED] beanstandet die neue Strassenführung. Ebenfalls die Albanasstrasse genüge dem zusätzlichen Verkehr für das Quartier Suot Frunts nicht. Weiter verlangt der Einsprecher, dass die Kurve Albanasstrasse/ neue Quartierstrasse ausgebaut, die Quartierstrasse mind. um 1 m verbreitert werde und ihm eine Beteiligung an den ursprünglichen Anlage- und Unterhaltskosten an der Verbindungsstrasse erstattet würden.

Vorab ist festzuhalten, dass im Gebiet Suot Frunts die Quartierplanpflicht besteht, und dass somit eine Quartierplanung durchzuführen ist. Es muss den Grundeigentümern ermöglicht werden die Parzellen zu überbauen. Zur Zeit genügt die Albanasstrasse für den Quartierverkehr vollumfänglich und ebenfalls den zusätzlichen Verkehr des Quartiers Suot Frunts kann sie verkraften. Während der Winterzeit wird die Gefahrensituation auf der Kreuzung Skipiste/Albanasstrasse durch Einbau von Schikanen auf der Skipiste entschärft. Sollte sich jedoch zeigen, dass die heutige Albanasstrasse den zusätzlichen Verkehr nicht verkraften könnte, müsste

der Ausbau dieser Strasse zu einem späteren Zeitpunkt in Erwägung gezogen werden. Dies bildet jedoch nicht Bestandteil des heutigen Quartierplanverfahrens.

Gemäss Quartierplanbestimmungen muss die Kurve Albanasstrasse/Quartierstrasse vor Baubeginn durch den Erstbauenden bis 20 m nach der Kurve in einer Breite von 3.5 m fertig erstellt und asphaltiert werden. Von hier an ist die Strasse als 3.5 m breite Naturstrasse bis zur Garage des Erstbauenden weiterzuführen. Die diesbezüglichen Einwände des Einsprechers erweisen sich somit als gegenstandslos.

In bezug auf Entschädigungsforderungen des Einsprechers kann an dieser Stelle nicht eingetreten werden, da diese zivilrechtlicher Natur sind. Immerhin ist festzuhalten, dass es sich bei der heutigen Strasse zum Grundstück des Einsprechers nicht um eine öffentliche Strasse handelt, und dass der Einsprecher nicht einmal das Durchfahrtsrecht über sämtliche Parzellen besitzt. Eine Kostenbeteiligung am Ausbau der neuen Quartierstrasse für den Einsprecher ist in den Quartierplanbestimmungen nicht vorgesehen. Somit erweist sich auch dieser Einwand als gegenstandslos.

Die Tieferlegung der Quartierstrasse an bestimmten Stellen beeinträchtigt die Zufahrt des Einsprechers zu seiner Parzelle nicht, im Gegenteil, durch die neue Quartierstrasse wird die Zufahrt zur Parzelle des Einsprechers erheblich verbessert. Vor dem Skilifttrasse wird die neue Quartierstrasse erhöht, so dass sie an dieser Stelle nicht mehr so steil verläuft und der Uebergang verbessert wird.

Gemäss Art. 11 Abs. 3 haben die baupflichtigen Grundeigentümer dafür zu sorgen, dass während der Erstellung und nach Abschluss der Strasse die Zufahrt zur Liegenschaft [REDACTED] gewährleistet bleibt.

Wo ein Wendeplatz für Baufahrzeuge erstellt wird ist nicht Bestandteil des vorliegenden Quartierplanverfahrens. Dies ist allenfalls im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Bei ungerechtfertigter Benützung der Parzelle des Einsprechers für Wendemanöver bleibt dem Einsprecher immer noch der zivilrechtliche Weg offen.

[REDACTED] spricht in seiner Einsprache immer von seiner Strasse. Dabei ist festzuhalten, dass der Boden des heutigen Flurweges im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer steht, und dass der Einsprecher nicht einmal für die gesamte Länge dieses Flurweges Durchfahrtsrechte besitzt.

Aus den vorgenannten Gründen erweist sich die Einsprache des [REDACTED] als gegenstandslos, weshalb sie abzuweisen ist.

5. Vom Schreiben des [REDACTED] hat der Gemeinderat von Zuoz Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen betr. Einsprache [REDACTED] verwiesen.
6. Gestützt auf Art. 36 ff KRG und Art. 24 ff BG sowie nach dessen Prüfung, nach Recht- und Zweckmässigkeit, hat der Gemeinderat von Zuoz an den Quartierplanbestimmungen die nachstehenden geringfügigen Änderungen vorgenommen:

Art. 8

Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten können innerhalb der im Quartiergestaltungsplan gezogenen Baulinien nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Der Zusammenbau von zwei Baukörpern innerhalb der gezogenen Baulinien ist gestattet.

Art. 8 Abs. 3 wird gestrichen.

Art. 11

Die Quartiererschliessungsstrasse ist durch den Erst- bzw- Zweitbauenden mit einer Breite von 3.5 m zu projektieren unter Aufsicht der Gemeinde wie folgt zu erstellen:

Der Erstbauende hat die Strasse vor Baubeginn bis 20 m nach der Kurve in einer Breite von 3.5 m fertig zu erstellen und zu asphaltieren. Von hier an ist die Strasse als 3.5 m breite Naturstrasse bis zur Garage des Erstbauenden weiterzuführen und nach Abschluss des Bauvorhabens wieder instand zu stellen.

Art. 12

Abs. 6

Die Kostenverteilung für einen allfälligen Ausbau oder eine Weiterführung der Quartierstrasse Richtung Westen regelt die Gemeinde. Eine Kostenbeteiligung der Eigentümer von Parzelle 1251, 1252, 1253, 2527 und 2773 sowie der Parzellen A und B findet nicht statt.

Da die vorstehenden Aenderungen der Quartierplanbestimmungen nur geringfügiger und zum Teil formeller Art sind findet keine neue Planaufgabe statt.

Der Gemeinderat von Zuoz genehmigt somit den öffentlichen Quartierplan Surmulins D (Suot Frunts), bestehend aus:

0. Quartierplanvorschriften
1. Bestandesplan 1:500 mit Abgrenzung des Quartierplangebietes
2. Quartiergestaltungsplan 1:500

3. Quartiererschliessungsplan 1:500 (Versorgung und Verkehr)
 4. Landumlegungsplan 1:500
 5. Plan 1:200 Höhenlage Gebäude- und Längsschnitt
7. Die Kostenverteilung der Quartierplanung richtet sich nach Art. 27 Quartierplanbestimmungen.

B. Beschluss

1. Der öffentliche Quartierplan Surmulins D (Suot Frunts) wird im Sinne vorstehender Erwägungen genehmigt.
2. Die Kosten der Quartierplanung richten sich nach Art. 27 der Quartierplanbestimmungen.
3. Die Kosten der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes im Betrage von Fr. 5'700.-- gehen gestützt auf Art. 38ff BG sowie Art. 27 Quartierplanbestimmungen wie folgt zu Lasten der Grundeigentümer:

██	Fr. 1'358.40
██	Fr. 1'121.20
████████████████████████████████████	Fr. 1'971.--
██	Fr. 1'249.40

und sind innert 30 Tagen an die Gemeindekasse von Zuoz zu bezahlen.

4. Sobald der Quartierplan in Rechtskraft erwachsen ist wird dieser im Grundbuch von Zuoz auf den Parzellen des Quartierplangebietes gemäss Art. 29 Quartierplanbestimmungen angemerkt.

5. Die Einsprache des [REDACTED],
wird abgewiesen.

6. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit
der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons
Graubünden in Chur Rekurs geführt werden.

7. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zuoz, den - 7. Juli 1986

Für den Gemeinderat von Zuoz:

Der Präsident

[Handwritten signature]



Der Aktuar

[Handwritten signature]

Kp.z.Kt. an:

[REDACTED]
[REDACTED]