



V E R F U E G U N G

des Gemeinderates von Zuoz vom 22. Februar 1985 in Sachen

[REDACTED]
Gesuchsteller

und

[REDACTED]
Gesuchsgegner,

betreffend Abänderung der Baulinien des Quartiergestaltungs-
planes Surmulins F 2 auf Parzelle 2771.

A. Sachverhalt

1. Am 6. Dezember 1984 stellte [REDACTED] das Gesuch um Verschiebung der oberen Baulinie des genehmigten Quartiergestaltungsplanes Surmulins F 2 auf seiner Parzelle 2771 um 5 - 6 m. Bei Projektstudien habe man festgestellt, dass die seinerzeit gelegte Baulinie für die Ueberbauung der Parzelle 2771 im oberen Teil ungünstig gelegen sei. Nur bei einer Verschiebung der Baulinie könne ein Gebäude organisch in den Hang eingefügt werden.
2. Der Gemeinderat von Zuoz hat diesem Gesuch an seiner Sitzung vom 19. Dezember 1984 grundsätzlich zugestimmt.
Der entsprechende Plan wurde während 30 Tagen, d.h. vom 27. Dezember 1984 bis 27. Januar 1985 öffentlich aufgelegt.
3. Mit Schreiben vom 25. Januar 1985 hat [REDACTED] gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 19. Dezember 1984 Einsprache erhoben. Er sehe sich mit der vorgesehenen Abänderung hintergangen und lehne diese ab. Eine Annahme des Gesuches käme seinerseits nur in Frage, wenn er die Parzelle 1232 nachträglich überbauen dürfe.

4. In seiner Vernehmlassung vom 5. Februar 1985 beantragt [REDACTED] die Einsprache abzuweisen, falls überhaupt darauf eingetreten werden könne, und den Gemeinde-ratsbeschluss vom 19. Dezember 1984 betr. Verschiebung der Baulinie auf Parzelle 2771 zu bestätigen.

Auf weitere Begründung wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingetreten.

B. Erwägungen

1. Vorerst kann festgehalten werden, dass eine Revision des rechtskräftigen Quartierplanes grundsätzlich möglich ist. Dabei sind die Vorschriften des Quartierplanverfahrens sinngemäss auf die Revision anzuwenden (vgl. dazu [REDACTED], das Zürcherische Quartierplanrecht S 93 ff, VGE 209/84).
2. [REDACTED] hat in seiner Einsprache keine Gründe gegen die Verlegung der Baulinie geltend gemacht. Er verlangt in seiner Einsprache, dass er Parzelle 1232 nachträglich überbauen dürfe. Dies kann im vorliegenden Verfahren jedoch nicht geprüft werden, da der Einsprecher kein Gesuch beim Gemeinderat von Zuoz eingereicht hat. In diesem Verfahren ist nämlich nur zu prüfen, ob die Baulinie auf Parzelle 2771 verschoben werden kann oder nicht, weshalb in diesem Punkt auf die Einsprache nicht einzutreten ist.
3. Im Quartiergestaltungsplan Surmulins F 2 hat man auf Parzelle 2771 die Baulinie in der Weise gelegt, dass es möglich war, entweder ein grösseres oder zwei kleinere Gebäude zu erstellen. Man konnte damals nicht von konkreten Projektstudien ausgehen. Somit ist mit dem Gesuchsteller übereinzustimmen, dass die obere Baulinie mehr oder weniger willkürlich gelegt wurde.

Mit seinem Gesuch hat [REDACTED] konkrete Projektstudien eingereicht. Diese Projektstudien zeigen nun die Auswirkungen, wenn das projektierte Gebäude gemäss bestehender oder gemäss neuer Baulinie erstellt würde. Unter Berücksichtigung der alten Baulinie käme das Gebäude an die steilste Stelle der Parzelle zu stehen. Die eingereichten Projektstudien zeigen in diesem Fall eine Gebäudehöhe von über 10 m, wobei eine massive Aufschüttung oder vermutlich sogar eine Stützmauer in der Höhe von ca. 1.50 ab gewachsenem Terrain nötig wären. Die Gemeinde ist nun jedoch daran interessiert, dass keine weiteren Stützmauern in diesem Gebiet entstehen.

4. Der Gesuchsteller konnte mit den eingereichten Projektstudien eindeutig beweisen, dass mit der Verschiebung der Baulinie das Haus harmonisch in den Hang gestellt werden kann. Störende und unnatürliche Aufschüttungen fallen weg.

Aus den angeführten Gründen ist der Gemeinderat zur Ueberzeugung gelangt, dass die Verschiebung der Baulinie aus gestalterischen Gründen, welche im öffentlichen Interesse liegen, durchaus gerechtfertigt ist.

5. Es bleibt nun noch zu prüfen, ob der Einsprecher durch die Verschiebung der Baulinie auf Parzelle 2771 irgendwelche Nachteile zu gewärtigen hat. Dies muss in casu eindeutig verneint werden. Die Quartierplanänderung betrifft nur Parzelle 2771 und wirkt sich auf die benachbarten Parzellen nicht im geringsten aus. Durch den öffentlichen Quartierplan vom 12.3.1982 wurde die Nutzung von Parzelle 1232 auf Parzelle 1231 des Einsprechers übertragen.

Ein vom Einsprecher früher eingereichtes Projekt zur Ueberbauung der Parzelle 1231 wurde vom Gemeinderat bewilligt und ist in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen. In diesem Projekt wurde auch die von Parzelle 1232 auf Parzelle 1231 übertragene Nutzung berücksichtigt und vollständig konsumiert. Parzelle 1232 weist heute keine verfügbare Bruttogeschossfläche mehr aus und ist demnach de facto mit einem Bauverbot belegt.

■■■■■■■■■■ hat in seiner Einsprache keine Gründe geltend gemacht, die gegen eine Verlegung der Baulinie auf Parzelle 2771 sprechen würden oder die eine Benachteiligung seiner Parzelle 1232 zur Folge hätten.

6. Aus den angeführten Gründen hat der Gemeinderat seinen Beschluss vom 19. Dezember 1984 betr. Abänderung der Baulinie gemäss Quartiergestaltungsplan Surmulins F 2 Parzelle 2771 bestätigt und demnach die Einsprache des ■■■■■■■■■■ vom 25. Januar 1985 abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.

C. Erkannt

1. Der Gemeinderatsbeschluss vom 19. Dezember 1984 betreffend Verschiebung der Baulinie ab Parzelle 2771 wird bestätigt und demnach die obere Baulinie für Parzelle 2771 neu festgesetzt.
2. Die Einsprache des ■■■■■■■■■■ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Diese Verfügung kann innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

4. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

Zuoz, 5. März 1985/ra

Für den Gemeinderat:

der Präsident:

.....
(Rud. Robbi)



der Aktuar:

.....
(Rud. Angerer)

EINSCHREIBEN