



**Vschinauncha da Zuoz
Gemeinde Zuoz**

VERFÜGUNG

des Gemeinderates von Zuoz vom 24.1.2001

betreffend Änderung Quartierplan Surmulins Abschnitt G

A. Feststellungen und Erwägungen

1. Der Quartierplan Surmulins Abschnitt G wurde als öffentlicher Quartierplan am 6.2.1991 erlassen und nachdem er in Rechtskraft erwachsen ist, am 1.10.1991 auf sämtlichen Parzellen des Quartierplangebietes im Grundbuch angemerkt. In Bezug auf die Gestaltungsvorschriften erfolgte eine Änderung des Quartierplanes.
2. Auf Grund der Ortsplanungsrevision von Zuoz, welche am 12.9.2000 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde, hat der Gemeinderat von Zuoz am 23.8.2000 Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Auflage von Änderungen des Quartierplanes beschlossen.
3. Während der öffentlichen Auflage liess der Grundeigentümer [REDACTED] Einsprache gegen die Änderungen der Quartierplanbestimmungen mit dem Antrag einreichen, es sei auf die Einleitung und Durchführung der geplanten Änderung von Art. 10 und 18 Quartierplanbestimmungen vollumfänglich zu verzichten.
4. Die Änderung des Quartierplanes erfolgt einerseits auf Grund der Bereinigung des Projektes Quartierstrasse im Quartierplan Abschnitt G und anderseits einer Nichtgenehmigung der vorgesehenen Erschliessung im Generellen Erschliessungsplan durch die Regierung des Kantons Graubünden.

Die Anpassung des Quartiererschliessungsplanes erfolgt in Bezug auf den Fussweg an den Generellen Erschliessungsplan, welcher am 12.9.2000 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde. In diesem Genehmigungsbeschluss wurde die vorgesehene Verbindung der Quartierstrasse an die Via Surmulins nicht genehmigt bzw. in Aussicht gestellt, dass sie nicht genehmigungsfähig ist. Im Weiteren erfolgte im Quartiererschliessungsplan die Anpassung der Strassenführung an bestehende Bauten, womit auch eine Anpassung der Höhenquoten notwendig war.

Nachdem die Ortsplanungsrevision gewisse Änderungen auch für den Quartierplan Surmulins bringt, ist eine Anpassung des Quartiererschliessungsplanes notwendig. Zudem hat sich herausgestellt, dass auch die Höhenquote angepasst werden muss, was eine Quartierplanänderung bedingt.

5. Der Einsprecher macht geltend, nachdem der Quartierplan höchstens 9 Jahre in Kraft sei, könne er aus Gründen der Planbeständigkeit nicht abgeändert werden. Die Gemeinde Zuoz habe es unterlassen den Einsprecher auf die geplante resp. bevorstehende Änderung des Quartierplanes hinzuweisen, als dieser seine Parzelle 2829 im Vertrauen auf den Quartierplan erworben habe. Er hätte nicht annehmen können, dass bloss 2 ½ Jahre später eine Revision der Quartierplanbestimmungen, die ihn finanziell erheblich belasten würden, bevorstehen würde. Durch die Änderung von Art. 10 und 18 Quartierplanbestimmungen werde der Grundsatz der Planbeständigkeit, der Rechtssicherheit sowie des Grundsatzes von Treu und Glauben verletzt.
6. Ein Quartierplan kann nach konstanter Rechtsprechung abgeändert werden, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes wesentlich geändert haben. Im vorliegenden Fall trifft dies zu, weil die Gemeinde Zuoz die Ortsplanung einer vollumfänglichen Revision unterzogen hat. Haben sich nach Art. 112 BG die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich verändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- und Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Im vorliegenden Fall haben sich Nutzungs- und Erschliessungsvorschriften geändert. Durch die Neuführung des Fussweges, die Nichtgenehmigung der vorgesehenen Quartierstrasse als Verbindung zur Via Surmulins bzw. in Aussichtstellung, dass sie nichtgenehmigungsfähig sei, und die Anpassung der Strassenführung an bestehende Bauten machen die Anpassung des Quartierplanes Surmulins Abschnitt G notwendig, wozu der Gemeinderat nun auch gestützt auf Art. 112 BG verpflichtet ist. Nach Art. 101 BG der Gemeinde Zuoz gehen die Kosten der Quartiererschliessung grundsätzlich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Kostenanteile werden nach Art. 101 Abs. 3 BG mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten.

Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Nachdem die Gemeinde Zuoz die Quartiererschliessungstrasse bereits übernommen hat, hat sie nach vorgenannter Bestimmung auch die Pflicht sie zu erstellen.

Der Quartierplan Surmulins Abschnitt G muss somit auf Grund der geänderten baugesetzlichen Bestimmungen angepasst werden. Die Gemeinde Zuoz war somit nicht nur berechtigt, sondern geradezu verpflichtet die Anpassung vorzunehmen, weil sich die Verhältnisse seit Erlass des Quartierplanes massgeblich verändert haben.

7. Nachdem die Überbaubarkeit sämtlicher Parzellen gegeben ist, die Erschliessung mit Wasser und Kanalisation bereits erstellt und durch sämtliche Grundeigentümer bezahlt und auch der Einsprecher diese Strasse für die Bewirtschaftung seiner Parzelle nutzt, ist es gerechtfertigt, dass auch er seinen Kostenbeitrag an die Erschliessungsstrasse bereits nach Erstellung derselben bezahlt. Somit ist die Einsprache abzuweisen und die aufgelegten Quartierplanänderungen sind zu genehmigen.

B Verfügung

1. Die Änderung des Quartierplanes Surmulins Abschnitt G, Art. 10 und 18 Quartierplanbestimmungen sowie Erschliessungsplan werden genehmigt.
2. Demnach ist die Einsprache des [REDACTED] abzuweisen.
3. Gegen die vorstehende Verfügung kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Chur Rekurs eingereicht werden.
4. Mitteilung an:

[REDACTED]

Zuoz, den 6. April 2001

Für den Gemeinderat von Zuoz
der Präsident der Aktuar

H. Masüger

R. Angerer



Mitteilung: 6. April 2001

Eingetragen im Grundbuch Zuoz

auf Grundstück Nr. 2528, 2538, 2892, 2894-2897, 2953

am 03-07-2002

Der Grundbuchverwalter
Stellvertreter:



[Handwritten signature]