Stadtverwaltung
Balatrain 1 CH-7304 Maienfeld
Telefon 081 300 45 52 Telefax 081 300 45 60
luzi.nett@maienfeld.ch
www.maienfeld.ch

Entscheid

des

Stadtrates

vom 23.10.2015

über die Abschreibung der Einsprache der Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park und über die Inkraftsetzung der Quartierplanänderung Im Park, Revision 2015

I. Sachverhalt

1. Der Quartierplan Park wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 24.06.1993 erlassen. In einer ersten Etappe wurden die Häuser oberhalb der Böschungskante sowie die dazu gehörende Tiefgarage erstellt.

   Im Jahre 2000 wurde vom Stadtrat eine Revision der Quartierplanung beschlossen.

2. Da die Parzellen 1798 und 2460 überbaut werden sollten, beschloss der Stadtrat am 25.06.2012 gestützt auf Art. 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung eine Revision. Später wurde noch das Beizugsgebiet korrigiert und zwar mit Beschluss vom 09.12.2013. Diese Beschlüsse sind in Rechtskraft erwachsen. In der Folge liess der Stadtrat die Quartierplanung ausarbeiten. Am 12.05.2015 fand eine Informations- und Mitwirkungsveranstaltung statt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen verschiedene Anträge von Grundeigentümern ein, die der Stadtrat behandelte. Im Rahmen des Berichtes zur Mitwirkung wurden die Anträge einzeln behandelt und entschieden. Die Beteiligten wurden über den Entscheid und über die Behandlung ihrer Anträge im Rahmen des Mitwirkungsberichtes informiert. Der Entwurf der Quartierplanung wurde vom 10.07.2015 bis 10.08.2015 öffentlich aufgelegt mit dem Hinweis, dass während 30 Tagen Einsprache erhoben werden könne.

3. Im Quartierplangebiet sind verschiedene Hecken zu verzeichnen. Eine dieser Hecken ist in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden. Dieser Teil ist vorgegeben und darf nicht entfernt werden. Die Ausdehnung der Hecken wurde durch das ANU bestimmt und vom Grundbuchgeometer vermessen. Das Heckenentfernungsgesuch bedarf der Genehmigung durch das ANU. Es wurde durch diese Amtsstelle vorgeprüft.

   Das Heckenentfernungsgesuch wurde ebenfalls vom 10.07.2015 bis 10.08.2015 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

   Das ANU hat mit Entscheid vom 05.10.2015 die Zustimmung zum Heckenentfernungsgesuch gegeben.

4. a) Mit Eingabe vom 10.08.2015 erhob die Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park, bestehend aus





alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just, Einsprache mit folgenden Anträgen:

"1. Der Quartierplan sei nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung zurückzuweisen.

2. Die Kosten der Quartierplanänderung seien den Eigentümern der Parzelle 1'768 und 2'460 zu überbinden.

3. Der Quartiergestaltungsplan sei hinsichtlich der Überbauungsbereiche insofern zu überarbeiten, als dass die Freihaltebereiche vor den Häusern der Einsprecher verbreitert werden.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Antragstellerin, der Gema Immobilien AG."

b) Die Ausscheidung der Überbauungsbereiche sei etwas zufällig und nicht nachvollziehbar. Zudem führe die Festsetzung einer 6 m breiten Freihaltefläche dazu, dass grosse Gebäude einen geringeren als den gesetzlichen Gebäudeabstand einhalten müssten. Möglicherweise könne mit einer anderen Anordnung der Überbauungsbereiche eine Entschärfung der Problematik der Erhöhung der Fassaden und Gesamthöhe erzielt werden.

c) Die Änderung der Quartierplanung liege ausschliesslich im Interesse der Grundstücke 1768 und 2460, weshalb diese auch die entstehenden Kosten allein übernehmen müssten.

5. Die Einsprache der Stockwerkeigentümergemeinschaft wurde der Gema-Immobilien AG und dem Baukonsortium Altes Rheinufer zur Stellungnahme überlassen. Grundeigentümerin und Baukonsortium beantragen, auf die Einsprache nicht einzutreten und sie eventuell abzuweisen. Die Einsprache der Stockwerkeigentümergemeinschaft stelle keine gemeinschaftliche Verwaltungstätigkeit dar, deshalb sei die Stockwerkeigentümerversammlung nicht prozessfähig, was von Amtes wegen festzustellen sei. Auf die Einsprache könne deshalb gar nicht eingetreten werden. In materieller Hinsicht wird festgehalten, dass die Gebäudeabstände weit grösser seien als vorgeschrieben, was sich auf die übrigen Quartierplanbeteiligten positiv auswirke. Sodann seien die Gebäudeabstände im Quartierplanverfahren nur gegen benachbarte Grundstücke einzuhalten. Selbst dann bestehe die Möglichkeit, diese Abstände mit einer Näherbauvereinbarung zu unterschreiten. Die Kosten der Quartierplanung müssten zulasten aller Quartierplanbeteiligten gehen. Dem reduzierten Interesse verschiedener Parzelleneigentümer sei bereits Rechnung getragen worden.

6. Am 21.09.2015 übermittelte der Rechtsvertreter des Baukonsortium Altes Rheinufer und der Gema-Immobilien AG dem Stadtrat einen Vergleich mit der Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park, mit folgendem Wortlaut:

"Vergleich

zwischen

Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park, *Falknisstrasse, 7304 Maienfeld, bestehend aus:*

[redacted]

alle vertreten durch die Verwaltung Montana Immobilien und Verwaltungen AG, Stadtgartenweg, 7000 Chur, wiedervertreten durch den unterzeichneten Rechtsanwalt,

Einsprecher

und

Gema-Immobilien AG, *Ziegelhüttenstrasse 2, 8880 Walenstadt und*
Baukonsortium Altes Rheinufer*, bestehend aus:*
- *Büsser AG Generalunternehmung und Architektur, Dahliastrasse 5, 7000 Chur*
- *Brandis Investment AG, Industriestrasse 19, 7304 Maienfeld*
- *Wäspe und Partner AG, Fellenbergstrasse 64, 9001 St. Gallen,*

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Thomas Casanova, Kornplatz 2, Postfach 201, 7002 Chur

Einsprachegegner

betreffend
Quartierplanung Im Park

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park erhob im Rahmen der öffentlichen Auflage im Quartierplanverfahren Im Park am 10. August 2015 Einsprache. Zwecks einvernehmlicher Regelung der Angelegenheit vereinbaren die Parteien was folgt:

1. *Die Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park zieht die erhobene Einsprache zurück.*

2. *Die Einsprachegegner verpflichten sich, die Kosten der Quartierplanänderung gegen der im Entwurf des Quartierplans vorgesehenen Regelung in Art. 22 vollumfänglich zu übernehmen.*

3. *Die Parteien beantragen der Stadt Maienfeld, das Einspracheverfahren als gegenstandslos abzuschreiben und Art. 22 der Quartierplanbestimmungen dahingehend zu ändern, als dass die Verfahrenskosten für die Revision 2015 ausschliesslich zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke 1768 und 2460 gehen.*

4. *Die Stockwerkeigentümergemeinschaft wünscht, dass ihr vor Einreichung eines Baugesuchs das Bauprojekt gezeigt wird, um Wünsche und Anregungen anbringen zu können. Das Baukonsortium Altes Rheinufer nimmt diesen Wunsch zur Kenntnis und wird diesem nach Möglichkeit nachkommen.*

5. *Die Kosten des Einspracheverfahrens werden unter den Parteien hälftig geteilt und die ausseramtlichen Kosten wettgeschlagen.*

Chur, den 18. September 2015
Für die StWEG Im Park

[redacted]

Chur, den 21.9.2015
Für das Baukonsortium Altes Rheinufer und die Gema-Immobilien AG

[redacted]

II. Erwägungen

1. Abschreibung der Einsprache

a) Die Verfahrensbeteiligten haben die Einsprache der Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park durch Vergleich erledigt. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft zieht ihre Einsprache zurück, während sich die Einsprachegegner verpflichten, die Kosten der Quartierplanänderung vollumfänglich zu übernehmen.

b) Seitens der Stadt kann der Vereinbarung der Verfahrensbeteiligten entsprochen werden. Es sprechen keine öffentlichen Interessen gegen die Übernahme des Vergleichs. In materieller Hinsicht führt der Vergleich dazu, dass Art. 22 der Quartierplanvorschriften geändert wird. Da diese Änderung ausschliesslich die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1768 und Nr. 2460 belastet und diese Eigentümerin am Vergleich mitgewirkt hat, erübrigt sich eine Neuausschreibung.

2. Gebäudelänge

Nach den Quartierplanvorschriften aus dem Jahre 1993 durfte eine maximale Gebäudelänge von 60 m nicht überschritten werden. Ausserdem galt innerhalb des Quartierplangebietes kein Mehrlängenzuschlag. Man hätte also ein Gebäude von 60 m ohne Mehrlängenzuschlag aufstellen dürfen (Art. 9 Abs. 3 QPV 1993). Neu wird die maximal mögliche Gebäudelänge durch Gestaltungsbereiche erheblich reduziert. Die Vermeidung überlanger Gebäude liegt im öffentlichen Interesse und im Interesse der Nachbarn oberhalb der Böschungskante. Andererseits durften die neuen Gestaltungsbereiche nicht zu breit ausfallen, um die Überbaubarkeit innerhalb des Baugebietes nicht zu stark einzuschränken.

3. Grenz- und Gebäudeabstand

Das Quartierplangebiet liegt in der gemischten Zone, wo ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner Grenzabstand von 5 m gelten. Bei Massivbauweise kann der kleine Grenzabstand auf 3 m reduziert werden. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend. Die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise in der Umgebung sind gebührend zu berücksichtigen. Der baugesetzliche Grenz- und Gebäudeabstand wird durch die Quartierplanung nicht verändert, obwohl dies innerhalb des Quartierplangebietes möglich wäre.

4. Hecken

Die Hecken wurden durch das ANU bestimmt und vom Grundbuchgeometer vermessen. Ihre Verlagerung wurde durch das ANU genehmigt. Der Entscheid des ANU wird mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

5. Kosten

Die Parteien haben sich über die Kostenfrage in einem umfassenden Vergleich geeinigt. Der Vergleich regelt sowohl die Kosten der Quartierplanrevision als auch diejenigen des Einspracheverfahrens. Es besteht kein Anlass, von den Abmachungen der Verfahrensbeteiligten abzuweichen.

III. erkannt

1. Die Einsprache der Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park vom 10.08.2015 wird infolge Rückzug abgeschrieben.

2. Die Revision der Quartierplanung Park wird gemäss Auflage vom 10.07.2015 bis 10.08.2015 mit folgender Änderung genehmigt. Art. 22 QPV erhält folgenden neuen Wortlaut:

"Verfahrenskosten	*Die Verfahrenskosten für die Revision 2015 einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung gehen zulasten der Grundeigentümerin der Parzellen 1768 und 2460."*

3. Der Entscheid des ANU über die Heckenentfernung vom 05.10.2015 wird als integrierender Bestandteil der vorliegenden Verfügung eröffnet.

4. Die Kosten des Einspracheverfahrens von Fr. 1'500.00 werden der Stockwerkeigentümergemeinschaft Im Park einerseits sowie der Gema-Immobilien AG und dem Baukonsortium Altes Rheinufer andererseits je zur Hälfte, somit Fr. 750.00 auferlegt.

5. Die Kosten der Revision Quartierplanung im Park belaufen sich auf insgesamt Fr. 89'572.60. Abzüglich der bereits geleisteten Aktontozahlung im Betrage von Fr. 59'089.50 resultieren Restkosten zulasten der Grundeigentümerin der Parzellen 1768 und 2460 von Fr. 30'483.10. Die Details sind aus der beiliegenden Kostenzusammenstellung ersichtlich.

6. Allfällige aus einem Beschwerdeverfahren resultierende Kosten sind in der vorerwähnten Kostenzusammenstellung nicht enthalten.

7. Die vorliegende Änderung der Quartierplanung ist nach Eintritt der Rechtskraft auf folgenden Parzellen anzumerken: 344, 1768, 2384, 2460, 2464, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2738.

8. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach schriftlicher Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

9. Beilagen
   - Entscheid des ANU über die Heckenentfernung vom 05.10.2015.
   - Kostenzusammenstellung Änderung der Quartierplanung im Park vom 21.10.2015.

10. Mitteilung an (eingeschrieben):

    - lic. iur. HSG Hermann Just, Rechtsanwalt und Notar, Masanserstrasse 35, 7001 Chur (im Doppel auch zuhanden seiner Mandantschaft StWEG Im Park).
    - lic. iur. Thomas Casanova, Rechtsanwalt, Kornplatz 2, 7002 Chur (im Doppel auch zuhanden seiner Mandantschaft Gema-Immobilien AG und Baukonsortium Altes Rheinufer).
    - Amt für Natur und Umwelt Graubünden, Gürtelstrasse 89, 7001 Chur.
    - nach Eintritt der Rechtskraft an das Grundbuchamt Landquart, 7302 Landquart.

Maienfeld, 28.10.2015

Für die Stadt Maienfeld

Der Stadtpräsident

Max Leuener

STADTRAT MAIENFELD · GR

Der Stadtschreiber

Luzi Nett