STADT MAIENFELD
7304 Maienfeld
TEL. 081 300 45 50
FAX 081 300 45 60

GENEHMIGUNGS- UND EINSPRACHE-ENTSCHEID

des Stadtrates von Maienfeld
vom 14.08.2000
betreffend Quartierplanung Park, Teilrevision 2000

I. SACHVERHALT

1. Die Quartierplanung Park wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 26.02./20.04.1993 mit gleichzeitiger Bereinigung der Einsprachen in Kraft gesetzt. Da der Entscheid unangefochten blieb, erwuchs er in Rechtskraft.

2. Mit Schreiben vom 25. Oktober 1999 ersuchte Herr Rechtsanwalt Hermann Just den Stadtrat namens der Eigentümerin und einer Kaufrechtsberechtigten um Erlass eines Vorentscheides betreffend Abänderung bzw. teilweise Aufhebung des Quartierplanes Park. Die für die Aenderungen geltend gemachten Gründe waren in erster Linie:

   a) Die in konzentrierter Bauweise bewilligten Wohnungen seien schwer verkäuflich.

   b) Die bereits realisierte Bauetappe beeinträchtige die Sicht wegen der festgelegten Höhenkoten.

   c) Die vorgesehene Erschliessung sei zu kostspielig.

   Mit Vorentscheid vom 13. Dezember 1999 erklärte sich der Stadtrat bereit, ein Verfahren auf Aenderung der Quartierplanung Park einzuleiten. Er legte indessen fest, dass alle Eigentümer im Quartierplangebiet sowie die Eigentümer der Parzellen 2273, 2388,

2447 und 1790 anzuhören seien. Ferner verlangte er verschiedene Nachweise zur bestehenden Ueberbauung und zur Erschliessung.

3. Mit Eingabe vom 10. Mai 2000 stellte Herr Rechtsanwalt Hermann Just für die Baugesellschaft Park und für die Kaufrechtsberechtigte den formellen Antrag auf Aenderung des Quartierplanes. Geändert werden sollten der Erschliessungs- und der Gestaltungsplan sowie die dazugehörigen Quartierplanbestimmungen. Dem Aenderungsgesuch stimmten sämtliche Grundeigentümer des Quartierplangebietes zu.

4. Die Aenderung der Quartierplanung wurde in der Zeit vom 25.05.200 bis 23.06.2000 öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Bezirksamtsblatt publiziert. Gegen die Aenderung der Quartierplanung erhoben [redacted] vertreten durch Herrn Dr. iur. Jürg Domenig, sowie [redacted] vertreten durch Herrn Dr. iur. Duri Pally, Einsprache.

5. In der Einsprache von [redacted] vom 13. Juni 2000 wurden folgende Anträge gestellt:

"1. a) Art. 17 der Quartierplanvorschriften sei in dem Sinne neu zu formulieren, dass das bestehende, zugunsten der Parzelle Nr. 1778/2464 eingetragene Fusswegrecht von der Parzelle Nr. 2352 entlang der Gebäudefassade auf Parzelle Nr. 2384 bestehen bleibt.

b) In diesem Sinne sei auch der Erschliessungsplan abzuändern, der das erwähnte Wegrecht zugunsten von Parzelle Nr. 1778/2464 nicht mehr vorsieht und ab Parzelle Nr. 2352 nur noch die Notzufahrt vorsieht.

2. In den revidierten Quartierplanvorschriften sei eine Bestimmung bezüglich "Kostenverteilung" aufzunehmen, aus der hervorgeht, dass sämtliche Kosten für die Revision von der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 2384 zu tragen ist."

6. [redacted] liess folgende Anträge stellen:

"1. Der Beschluss des Stadtrates Maienfeld vom 12. Mai 2000 betreffend Einleitung des Abänderungsverfahrens Quartierplan "Park" sei ersatzlos aufzuheben.

2. Evtl. seien die Aenderungen in den Quartierplanvorschriften, im Gestaltungsplan sowie im Erschliessungsplan "Park" nicht zu genehmigen.

3. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge."

7. Die Baugesellschaft Park beantragte Abweisung der Beschwerden [redacted] und [redacted].

Auf die Begründung der Parteien wird in den Erwägungen eingetreten.

II. ERWÄGUNGEN

1. Rechtsmittelweg

Vorerst ist festzuhalten, dass in der Publikation des Einleitungsbeschlusses im Bezirksamtsblatt Nr. 21 vom 26. Mai 2000 eine falsche Rechtsmittelbelehrung aufgeführt wurde. Nach dieser wäre gegen die abgeänderten Quartierplanvorschriften sowie die geänderten Pläne Einsprache beim Stadtrat zu erheben, während gegen die Einleitung des Abänderungsverfahren an sich Rekurs an das Verwaltungsgericht zu erheben wäre. Wie der Rekurrent [redacted] indessen zurecht einwendet, sind in analoger Anwendung von Art. 87 Abs. 1 BauG sowohl der Beschluss auf Einleitung des Aenderungsverfahrens als auch die materiellen Aenderungsentscheide vorerst mit Einsprache beim Stadtrat anzufechten. Die erhobenen Einsprachen sind damit das richtige Rechtsmittel zur Anfechtung der publizierten Quartierplanänderung.

2. Voraussetzungen für die Aenderung des Quartierplanes

a) Der Einsprecher [redacted] macht geltend, dass die Voraussetzungen für eine Aenderung der bestehenden Quartierplanung nicht erfüllt seien. Der vorliegende Quartierplan sei gerade einmal sieben Jahre jung. Es seien auch keine anderen Verhältnisse ersichtlich, welche sich seit dem Erlass "erheblich geändert" hätten.

b) Die Baugesellschaft Park lässt einwenden, Eigentümer von Grundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen seien, seien zur Einsprache gegen die Aenderung des Quartierplanes an sich gar nicht legitimiert.

c) Nach den Bestimmungen der Quartierplanung Park kann der Stadtrat den Quartierplan ganz oder teilweise aufheben, wenn er innert fünf Jahren nicht zur Ausführung gelangt (Art. 28 Abs. 1 QPV). Ist der Stadtrat ermächtigt, den ganzen Quartierplan aufzuheben, so ist er umso mehr legitimiert, eine Aenderung zu bewilligen.

Die Aenderung wäre auch ohne diese Grundlage in den Quartierplanbestimmungen möglich. Der Quartierplan wurde auf freiwilliger Basis erlassen. Er kann auch auf freiwilliger Basis geändert werden. Wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat, dürfen solche Quartierpläne ... "ohne weiteres" geändert werden ... "wenn die Revision keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt" (PVG 1984 Nr. 55).

d) Wie das Verwaltungsgericht entschieden hat, kommt dem Einleitungsbeschluss für die Durchführung einer Quartierplanung keine nachbarschützende Wirkung zu (PVG 1985 Nr. 53). Dies gilt analog für die Aenderung einer bestehenden Quartierplanung. Der Einsprecher [redacted] der über kein Land innerhalb des Quartierplangebietes verfügt, ist deshalb zur Anfechtung der Quartierplanänderung *an sich* nicht legitimiert.

3. Die materiellen Aenderungen

a) Geändert werden der Gestaltungsplan, der Erschliessungsplan sowie die Quartierplanvorschriften. Dabei wird im nordöstlichen Teil die Parzelle 344 abgetrennt und für die Ueberbauung mit Einfamilien- und Doppeleinfamilienhäusern freigegeben. Im Gestaltungsplan und im Erschliessungsplan werden die Quartierplangrundlagen an diese neue Form der zulässigen Ueberbauung angepasst.

b) Der Einsprecher [redacted] rügt, dass damit der bestehende Gestaltungsbereich und die unterirdische Parkierung für die neue Ueberbauung fallengelassen würden. Ausserdem werde die in den Quartierplanvorschriften als erhaltenswert taxierte Mauer durch zwei Einfahrten à 6 m und eine Einfahrt à 3 m "durchlöchert".

c) Der Gestaltungsbereich sichert gemäss Art. 6 Abs. 2 QPV Spiel- und Erholungsfläche im Ueberbauungsbereich. Dieses Gestaltungselement gehört zu einer konzentrierten Bauweise. Für Einfamilienhäuser ist es überflüssig. Die genannten Flächen sind hier unmittelbar um die Häuser angeordnet.

d) Der Schutz der bestehenden Mauer entlang der Bardellgasse wird nicht einfach fallengelassen. Er wird indessen an die neue Ueberbauung angepasst. Statt der bisher zulässigen zwei Oeffnungen (Art. 6 Abs. 4 QPV) sind es neu deren drei. Deren Breite wird an die neue Erschliessungsfunktion angepasst, indem hier

Zufahrten zulässig sind. Dies ist ein angemessener Ausgleich zwischen Erhaltung der Mauer und Erfüllung der Bedürfnisse der Bewohner. Der Einsprecher wird dies umso weniger bestreiten können, als er in einem Haus wohnt, bei welchem diese Mauer auch für die Zufahrt geöffnet wurde, und zwar in einer Breite, die die im Quartierplangebiet vorgesehenen Oeffnungen übersteigt.

e) Der zwingende Anschluss an die unterirdische Parkierungsanlage ist für die neuen Einfamilienhäuser nicht zumutbar. Da sie neu über eigene Zufahrten verfügen, kann die Parkierung beim Haus gelöst werden. Eine doppelte Erschliessung ist zu kostspielig, zumal die bestehende Parkierungsanlage zuweit entfernt ist.

f) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die in der Einsprache [redacted] materiellen Einwände gegen die Quartierplanänderung einer Ueberprüfung nicht standhalten. Die Eigentümer des Quartierplangebietes, für welches die Aenderung beantragt wird, bewegen sich jedenfalls innerhalb des Spielraumes, den ihnen das Baugesetz offen lässt. Die Einsprache ist deshalb abzuweisen.

4. <u>Zu den Quartierplanunterlagen</u>

Die eingereichten Unterlagen (Erschliessungsplan, Gestaltungsplan, Quartierplanvorschriften) sind in einigen Punkten zu korrigieren, da sie zum Teil unvollständig, zum Teil missverständlich sind:

a) Auf den eingereichten Plänen sind Details mit Farbe auch in demjenigen Teil eingezeichnet, für den die Quartierplanung nicht geändert werden soll. Dies erweckt den Eindruck, als ob hier Neuerungen vorgesehen wären. Es ist ausdrücklich zu betonen, dass die vorgesehenen Aenderungen ausschliesslich die Parzelle 344 betreffen. Die Quartierplanung bleibt bezüglich der übrigen Parzellen *vollständig* aufrecht. Dies gilt beispielsweise auch für Zufahrt und Fussweg zur ursprünglichen Parzelle 1778, neu Parzelle 2464. Zurecht hat die Einsprecherin [redacted] geltend gemacht, die Farbgebung könnte eine Aufhebung des Fusswegrechtes in sich bergen.

b) Auf den Auflageplänen sind die Abgrenzungen der neuen Parzellen 344 und 2464 aufzunehmen, damit die Planunterlagen auf dem neusten Stand sind.

c) Die Verfahrenskosten der Quartierplanänderung gehen ausschliesslich zulasten der Antragsteller. Ausseramtliche Entschädigungen werden keine zugesprochen.

III. ENTSCHEID

1. Die Einsprache von [redacted] wird gutgeheissen und festgestellt, dass der bestehende zugunsten der Parzelle 1778/2464 eingetragene Fussweg von der Parzelle 2352 auf Parzelle 2384 bestehen bleibt.

   Die Planunterlagen sind in diesem Sinne anzupassen.

2. Die Einsprache von [redacted] wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

3. Die Antragsteller haben an den Unterlagen der Quartierplanung folgende Aenderungen vorzunehmen:

   a) Die neuen vermassten Parzellen 344 und 2464 sind in den Planunterlagen nachzutragen.

   b) Die Aenderungen in der Quartierplanung sind auf Parzelle Nr. 344 zu beschränken.

   c) Die Möglichkeit der unterirdischen Zufahrt zu Parzelle 2464 auf Parzelle 344 ist zu ergänzen.

   d) Gegenüber den Quartierplanvorschriften sind folgende Korrekturen vorzunehmen:

      - Im neuen Art. 6 Abs. 4 ist Parzelle 2306 zu streichen.

      - In Art. 17 ist statt Parzelle Nr. 1078 die Parzelle 1778 zu erwähnen.

4. Sämtliche Verfahrenskosten der Quartierplanänderung gehen unter solidarischer Haftbarkeit vollumfänglich zulasten der Antragsteller Baugesellschaft Park, Maienfeld, und Bramag Handels AG. Sie betragen per 16.08.2000 Fr. 6'108.25. ✓ i. Rg. gestellt Mai 2001

5. Rechtsmittelbelehrung

   Gegen den vorliegenden Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingereicht werden.

6. Mitteilung an:

   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]

FÜR DEN STADTRAT:

Der Stadtpräsident:

Ch. Möhr

STADTRAT MAIENFELD

Der Stadtschreiber:

i.V. P. Dedual

Einschreiben

Maienfeld, 17.08.2000