



BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes La Punt Chamues-ch

vom 10. Mai 2023

betreffend den

Erlass des Quartierplans Truochs/La Resgia

(Revision 2023)

I Sachverhalt

1. Am 1. Juli 2015 erliess der Gemeindevorstand den in den Jahren 2011–2015 erarbeiteten Quartierplan Truochs/La Resgia, umfassend die Parzellen Nr. 164, 455, 456, 457, 458, 459, 461, 462, 467, 1007, 1008, 1009, 1010, 1040, 1041 und 1042 im Gebiet Truochs/La Resgia. In der Folge entstanden im östlichen Teil des Quartierplangebietes mehrere Neubauten. Demgegenüber wurde im westlichen und südwestlichen Teil des Quartiers bisher nicht gebaut.
2. Im Jahre 2019 gelangte die miaEngiadina mit dem Anliegen an die Gemeinde, im westlichen Teil des Quartiers Truochs/La Resgia unter Einbezug der Grundstücke des CVJM das mit verschiedenen Partnern entwickelte Projekt für den Bau eines Zentrums mit dem Namen InnHub zu realisieren. Das Projekt sieht vor, ein Zentrum im Sinne eines alpinen Campus mit Arbeits-, Seminar- und Sportmöglichkeiten, Detailhandel für lokale Produkte, Cafeteria, touristisch bewirtschafteten Wohnungen und Tiefgarage zu erstellen. Auf Grund des hohen öffentlichen Interesses an der Realisierung des geplanten Zentrums beschloss die Gemeindeversammlung vom 23. Juli 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet Truochs/La Resgia, um die Grundlage für die Realisierung des Zentrums zu schaffen. Bereits am 12. April 2019 hatte die Gemeindeversammlung grundsätzlich der Gewährung eines Baurechtes an die InnHub La Punt AG als Trägerin des Projektes an dem im Projektperimeter gelegenen Gemeindeboden zugestimmt. Das weitere für die Überbauung InnHub benötigte Land konnte die InnHub La Punt AG mittlerweile von privater Seite erwerben.
3. Die Teilrevision der der Ortsplanung für das Gebiet Truochs/La Resgia, bestehend aus einer Teilrevision des Baugesetzes (Art. 27), des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans, wurde von der Regierung mit Beschluss vom 9. November 2021

genehmigt. Gleichzeitig schrieb das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden eine gegen die Teilrevision erhobene Planungsbeschwerde von [REDACTED] (Eigentümer der Parzelle Nr. 164) als durch Vergleich/Rückzug erledigt ab. In einem zwischen der Gemeinde, [REDACTED] und der InnHub La Punt AG am 13. bzw. 15. März 2021 abgeschlossenen Vergleich hatten sich die direkt Betroffenen auf einzelne künftige Korrekturen an der Grundordnung und verschiedene Festlegungen im Rahmen der anstehende Revision des Quartierplans Truochs/La Resgia aus dem Jahre 2015 geeinigt.

4. Mit Rücksicht auf die zeitliche Dringlichkeit und den zeitlichen Aufwand für die Anpassung des Quartierplans Truochs/La Resgia an die geänderte Grundordnung hatte der Gemeindevorstand bereits mit Beschluss vom 28. Oktober 2020 seine Absicht allgemein bekanntgegeben, für den Quartierplan Truochs/La Resgia vom 1. Juli 2015 das Abänderungsverfahren einzuleiten unter gleichzeitiger Erweiterung des Quartierplangebietes. Während der öffentlichen Auflage erhob jedoch [REDACTED] mit Eingabe vom 8. Dezember 2020 gegen den Einleitungsbeschluss Einsprache mit dem Begehren, das Einleitungsverfahren bis zum Abschluss der gegen die Teilrevision der Ortsplanung Truochs/La Resgia erhobenen Planungsbeschwerde zu sistieren. Diese Einsprache wurde dann aber im Zuge des zwischen dem Einsprecher, der Gemeinde und der InnHub AG abgeschlossenen Vergleichs zurückgezogen. Mit Beschluss vom 15. September 2021 bestätigte daher der Gemeindevorstand seine Absicht auf Überarbeitung und Erweiterung des Quartierplans Truochs/La Resgia und leitete die Revision ein.
5. In der Folge beauftragte der Gemeindevorstand das Planungsbüro Stauffer & Studach AG mit der Überarbeitung des Quartierplans vom 1. Juli 2015 und dessen Anpassung an die Teilrevision der Ortsplanung Truochs/La Resgia und die im Rahmen des Vergleichs vom 13./15. März 2021 getroffenen Abmachungen. Während der Erarbeitung der Revisionsvorlage fanden zahlreiche Besprechungen mit den Quartierplanbeteiligten statt. Auch konnten sich die Beteiligten mehrmals schriftlich zu einzelnen offenen Fragen äussern. Anfangs 2023 war schliesslich die Revisionsvorlage soweit gediehen, dass der Quartierplan Truochs/La Resgia (Revision 2023) in der Zeit vom 16. Februar bis 20. März 2023 öffentlich aufgelegt werden konnte. Die öffentliche Auflage wurde am 16. Februar 2023 in der Engadiner Post allgemein bekanntgegeben. Ausserdem wurden die Betroffenen schriftlich über die öffentliche Auflage des Quartierplans orientiert.
6. Während der öffentlichen Auflage ging bei der Gemeinde eine einzige Einsprache ein. Auf den Inhalt der von [REDACTED] am 14. März 2023 erhobenen Einsprache wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.
7. Bereits während der Ausarbeitung und ein weiteres Mal nach Vorliegen der bereinigten Revisionsvorlage wurde die Planungsvorlage dem Grundbuchamt der Region Maloja zur formellen Prüfung zugestellt. Auf die vom Grundbuchamt angeregten Änderungen wird ebenfalls in den Erwägungen näher eingegangen.

II Erwägungen

A Einsprache [REDACTED] vom 14. März 2023

1. [REDACTED] ist Eigentümer der im Quartierplangebiet gelegenen Parzelle Nr. 164. Seine Einsprachelegitimation ist damit ohne weiteres gegeben. Das erste Begehren der Einsprache vom 14. März 2023 lautete dahin, den Quartierplan erst in Rechtskraft treten zu lassen, wenn die im Vergleich vom März 2021 festgehaltene Teilrevision der Grundordnung in Bezug auf die Gebäudehöhen beschlossen sei. Die weiteren Begehren betrafen eine bisher nicht behandelte Einsprache gegen eine Kostenverfügung bzw. die Bezahlung von Quartierplankosten sowie die Neuausschreibung des Baugesuches für den InnHub nach Abschluss der Quartierplanrevision.
2. Am 3. April 2023 fand eine Einigungsverhandlung zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Einsprecher statt, in deren Verlauf sich die Parteien auf eine Erklärung seitens der Gemeinde verständigten, welche es dem Einsprecher ermöglichen sollte, die Einsprache zurückzuziehen. Mit Schreiben vom 6. April 2023 bestätigte in der Folge der Gemeindevorstand dem Einsprecher, dass ihm aus dem revidiertem Quartierplan keine weiteren Kosten entstünden ausser dem noch nicht abgerechneten Beitrag an die Kosten der Wasser- und Abwasserleitungen (Abschnitt Nord), welcher bereits im Quartierplan 2015 festgelegt und unverändert in den revidierten QP übernommen worden war. Sodann bestätigte der Vorstand seine Absicht, die bereits im Herbst 2022 ausgearbeitete und mittlerweile an den revidierten Quartierplan angepasste Planungsvorlage für die Änderung der Grundordnung im Gebiet Truochs/La Resgia gemäss Vergleich vom März 2021 umgehend öffentlich aufzulegen und die Vorlage nach Abschluss der Mitwirkungsaufgabe und einer allfälligen Bereinigung ohne Verzug der Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten. Ausserdem erklärte sich der Vorstand bereit, die InnHub AG anzuhalten, das am 18. Juni 2021 eingereichte Baugesuch zurückzuziehen und anstelle der bisher angedachten Abänderungseingabe ein neues, vollständiges und mit den Gesuchen für notwendige Zusatzbewilligungen versehenes Baugesuch einzureichen und dieses auch zu profilieren. Gestützt auf diese Zusicherungen zog schliesslich [REDACTED] mit Schreiben vom 13. April 2023 die Einsprache vom 14. März 2023 zurück. Die Einsprache ist daher als durch Rückzug erledigt abzuschreiben.

B Grundbuchliche Bereinigung

Auf Antrag des Grundbuchamtes der Region Maloja werden folgende Änderungen an den Quartierplanvorschriften vorgenommen (Änderungen kursiv und unterstrichen):

Art. 11 Abs. 7:

- 7 Die im Grundbuch auf Grundstück Nr. 1007 bestehende Anmerkung „Projektmutation Nr. 486“ (21.08.2015, Beleg 1581, ID 14304) verbleibt auf Grundstück Nr. 1007, ist jedoch nicht auf Grundstück Nr. 457 und 459 zu übertragen.

Art. 28 Abs. 3

- 3 Die Lage und Ausdehnung der in Absatz 2 aufgeführten Erschliessungsanlagen sind mit Ausnahme der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen, der privaten Zufahrt zu Parzelle Nr. 164 und der Anschlüsse an die optionalen Autoeinstellhallen (Ziffern 7, 8 und 13) für die Grundeigentümerinnen und

Grundeigentümer verbindlich. Die Verkehrsanlagen gemäss Ziffern 7, 8 und 13 sind im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegt.

Art. 62 Abs. 1

- 1 Die Kosten der vorliegenden Revision 2023 des Quartierplans Truochs/La Resgia gehen zu 20 % zulasten der Gemeinde (Anteil öffentliche Interessenz) und zu 80 % zulasten der InnHub AG (Anteil private Interessenz). Die auf die InnHub AG entfallenden Kosten sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung an die Gemeindekasse zu bezahlen.

Art. 64 Abs. 1

- 1 Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Quartierplanes Truochs/La Resgia wird der öffentliche Quartierplan Truochs/La Resgia vom 1. Juli 2015, im Grundbuch angemerkt am 21. August 2015, ~~unter Vorbehalt von Abs. 3~~ aufgehoben. Die Anmerkung vom 21.08.2015, Beleg 1581, ID 14303 ist mit dem Vollzug des neuen Quartierplans im Grundbuch zu löschen.

C Erlass des Quartierplans

Auf Grund der Erwägungen unter Ziff. II B werden die Quartierplanvorschriften in Art. 11 Abs. 7, Art. 28 Abs. 3, Art. 62 Abs. 1 und Art. 64 Abs. 1 entsprechend geändert. Des Weiteren sind alle Daten der öffentlich aufgelegten Pläne an das Erlassdatum des 10. Mai 2023 anzupassen. Weitere Änderungen an den Quartierplanvorschriften und den übrigen Bestandteilen des Quartierplans drängen sich nicht auf. Der Quartierplan kann daher mit den hier aufgeführten Änderungen an der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 16. Februar bis 20. März 2023 erlassen werden.

Gestützt auf diese Erwägungen und in Anwendung von Art. 53 Abs. 1 KRG beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III Beschluss

1. Die Einsprache von [REDACTED] vom 14. März 2023 wird als durch Rückzug erledigt abgeschrieben.
2. Der Quartierplan Truochs/La Resgia wird mit allen Bestandteilen in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 16. Februar bis 20. März 2023 und den unter Ziff. II B und C festgehaltenen Änderungen erlassen.
3. Der Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft gemäss Art. 63 QPV und Vorliegen der Mutationsdokumente gemäss Art. 6 QPV zur Anmerkung beim Grundbuchamt Oberengadin und zur Eintragung der sich aus der Baulandumlegung und Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte ergebenden Rechtsänderungen anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

4. Die Kosten der vorliegenden Revision 2023 des Quartierplans werden gemäss Art. 62 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die Kostenpflichtigen aufgeteilt.
5. Die beschlossenen Quartierplanunterlagen können unter folgendem Link eingesehen bzw. heruntergeladen werden: <https://oc.stauffer-studach.ch/index.php/s/q9pJdvlsgqNNUUc>
6. Dieser Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden angefochten werden.
7. Mitteilung an
 - **alle Quartierplanbeteiligten bzw. deren Rechtsvertreter**
 - **alle Dienstbarkeitsberechtigten:**
 - Repower AG, Via da Clalt 12, 7742 Poschiavo
 - Swisscom Immobilien AG, 3063 Ittigen
 - Energie 360 Grad AG, Aargauerstrasse 182, 8048 Zürich
 - **die Grundpfandgläubiger:**
 - Graubündner Kantonalbank, Postfach, 7001 Chur
 - SIX SIS AG, Baslerstrasse 100, 4600 Olten
 - [REDACTED] 7525 S-chanf

La Punt Chamues-ch, 10. Mai 2023

GEMEINDEVORSTAND
LA PUNT CHAMUES-CH

Der Präsident:


Peter Tomaschett

Der Gemeindeschreiber:


Urs Niederegger