

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Quartierplan Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) Beschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt:
Quartierplan Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost)

Projektnummer:
S2021-410

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Zuoz

Stand:
Beschluss

Bearbeitungsdatum:
12. März 2024

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur

z:\4_zuoz\s2021-410_qp_curtin_plavaunt_1966\01_rap\05_bericht\01_pmb\20240312_pmb_qpcp.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Chronologie	4
3.	Ziele der Quartierplanung	5
3.1	Standort und Perimeter	6
3.2	Bestandteile	6
3.3	Zweck der richtplanmässigen Anordnungen gemäss QPV 1977	7
3.4	Verbindliche Anordnungen	7
4.	Inhalte Quartierplan Teilgebiet II (Teil Südost)	7
4.1	Bebauungskonzept / Erschliessungskonzept	8
4.2	Umgebungsgestaltung	9
4.3	Erschliessung / Kostenteiler	9
4.4	Nutzungsbereiche und Baufelder	10

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat von Zuoz hat am 19.08.1977 den Quartierplan Curtin Plavaunt genehmigt. Gemäss Quartierplanbestimmungen (Art. 2) wird das Quartierplangebiet in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Für das Quartierplangebiet II beinhaltet der rechtskräftige Quartierplan Curtin Plavaunt nur richtplanmässige Vorgaben. Für die Erlangung der Baureife müssen im Quartierplangebiet II die richtplanmässigen Vorgaben in einem nachfolgenden Quartierplanverfahren als für die Grundeigentümer rechtsverbindliche Festsetzungen umgesetzt werden.

Am 17.05.2006 genehmigte der Gemeinderat über den südwestlichen Teil des Teilgebiets II des Quartierplanes Curtin Plavaunt eine Ergänzung des Quartierplanes. Der südöstliche Teil des Teilgebiets II des Quartierplanes Curtin Plavaunt wurde dabei noch nicht bearbeitet. Dafür wird nun vorliegendes, drittes und abschliessendes Quartierplanverfahren durchgeführt.

Am 31.01.2000 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz eine neue Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss vom 12.09.2000 genehmigt wurde. Damit änderten sich die Grundlagen der Grundordnung für die rechtskräftigen Quartierpläne.

Im Jahr 2005, nach Einsprachen, wurde für das Quartierplangebiet Curtin Plavaunt die Neuberechnung der Bruttogeschossflächen (BGF) über den gesamten Quartierplan veranlasst (Vernehmlassung Isepponi, Advokatur Vital und Schucan). Die Neuberechnung wurde als Bestandteil den Quartierplanvorschriften (QPV) beigefügt. In diesen Zusammenhang wurde für die Parz. Nr. 1966 eine maximale Ausnutzung von 2'320 m² BGF und für Parz. Nr. 1971 von 1'066.67 m² BGF festgelegt.

Am 15.04.2022 hat [REDACTED] als Vertreter der [REDACTED] dem Gemeinderat von Zuoz den Antrag gestellt, eine rechtsverbindliche Quartierplanung auf Grundstück Nr. 1966 durchzuführen. Am 23.06.2021 hat der Gemeinderat von Zuoz, gemäss Art. 16 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV0) beschlossen, das Quartierplanverfahren «Curtin Plavaunt, Parzelle 1966» einzuleiten. Da das Quartierplangebiet nur auf Liegenschaft Nr. 1966 beschränkt war, hat der Gemeinderat von Zuoz anlässlich der Sitzung vom 16.03.2022 erneut beschlossen, das Quartierplanverfahren mit Landumlegung Curtin Plavaunt Teilgebiet II einzuleiten. Im Beschluss und der öffentlichen Auflage vom 05.05.2022 wurde festgehalten, dass die entsprechenden Festlegungen für die Grundstücke Nr. 1966 und 1971 getroffen werden sollen. Aufgrund von Abhängigkeiten wurden auch weitere Grundstücke (Parz. Nr. 2476, 744, 2536 und 2142) in das Quartierplanverfahren miteinbezogen.

[REDACTED] wurde in der Folge damit beauftragt, den Quartierplan auszuarbeiten.

2. Chronologie

23.06.2021	Gemeinderat; Beschluss Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens Parzelle Nr. 1966
16.03.2022	Gemeinderat; Beschluss Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens Parzellen Nr. 1966, 1971, 2476, 744, 2536, 2142
03.11.2022	[REDACTED] Darlegung Erschliessungsvarianten
16.11.2022	Gemeinderat; Beschluss Einleitung Quartierplan Parzellen Nr. 1966, 1971, 2476, 744, 2536, 2142

21.11.2022	Stellungnahme [REDACTED] Erschliessungsvarianten QP Curtin Plavaunt Teilgebiet II
Jan – Febr. 2023	Bearbeitung QP Entwurf inkl. Quartierplanvorschriften
24.03.2023	Informationsveranstaltung zum 1. Quartierplanentwurf
25.01.2023 – 02.03.2023	Vernehmlassung zum 1. Quartierplanentwurf bei den Grundeigentümern
März – Mai 2023	Auswertung Vernehmlassung, Variantenstudien, Modelle, 2. Entwurf QP, 05.04.2023 Begehung vor Ort mit den Grundeigentümern zur Klärung von Bauungs- und Erschliessungsfragen
Juni 2023	Bereinigung QP Entwurf, Sitzung [REDACTED] (20.06.23), Nachbearbeitung
12.07.2023	Sitzung Planungskommission
19.07.2023	Eingang Geländedaten [REDACTED]
04.08.2023	Konsolidierte Entwurfsvariante QP
August 2023	Prüfung Quartierplan gestützt auf Art. 17 Abs. 2 KRVO durch Grundbuchamt Region Maloja
27.09.2023	Konsolidierte Variante QP an Gemeinderat zur Freigabe für die öffentliche Auflage nach Art. 18 KRVO
08.10.2023	Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage nach Art. 18 KRVO und schriftliche Benachrichtigung an die direkt Betroffenen gemäss Art. 18 Abs. 2 KRVO
16.11.2023 – 16.12.2023	Öffentliche Auflage nach Art. 18 KRVO (Publikation im Publikationsorgan der Gemeinde)
Dez. 2023 – Jan. 2024	Behandlung einer Einsprache
24.01.2024	Erlass Quartierplanung und Behandlung der Einsprache durch den Gemeinderat

3. Ziele der Quartierplanung

Der Quartierplan Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) bezweckt die Regelung der Bebauung, Erschliessung und Gestaltung des entsprechenden letzten Teilgebiets des Quartierplans Curtin Plavaunt.

3.1 Standort und Perimeter

Der Quartierplanperimeter Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) umfasst die Parzellen Nr. 744, 1966, 1971, 1975 (Teil), 2476, 2536 und 2142 (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Übersicht Quartierplangebiet, Parz. Nr. 744, 1966, 1971, 1975 (Teil), 2476, 2536 und 2142 in Zuoz (massstabslos)

Der Quartierplan Curtin Plavaunt ist bereits rechtskräftig (am 19. August 1977 beschlossen durch den Gemeinderat Zuoz).

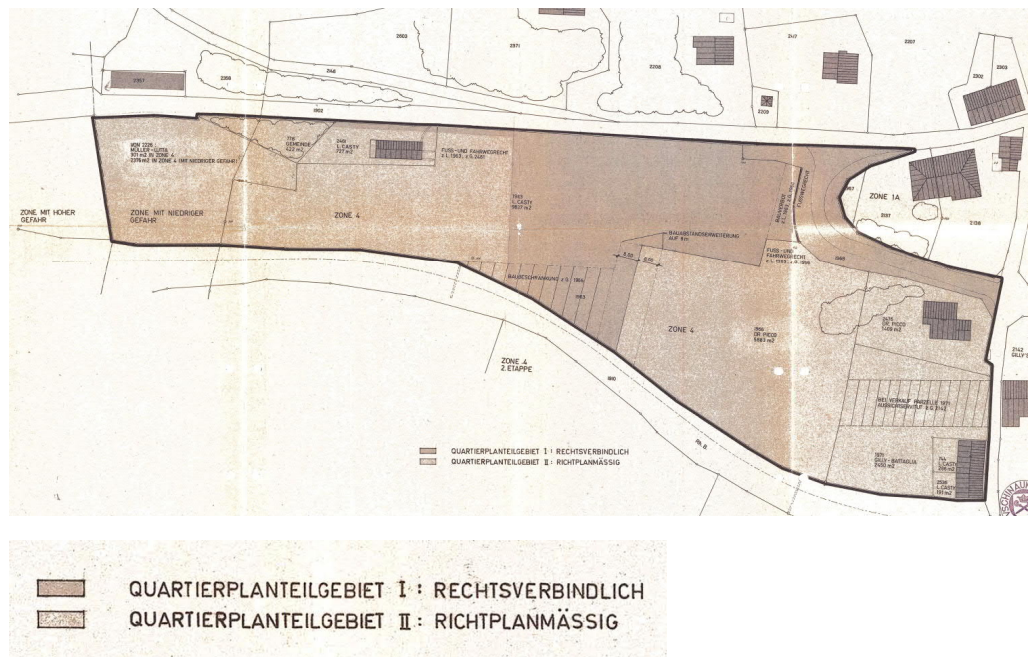


Abbildung 2: Quartierplan Curtin Plavaunt, Ausschnitt Plan «Inventar + einbezogene Parzellen 1:500», Obrist und Partner Architekten, St. Moritz, (Obrist und Partner 1977)

3.2 Bestandteile

Der Quartierplan «Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) besteht aus den nachfolgend aufgeführten Unterlagen.

Rechtsverbindliche Planungsmittel:

- Quartierplanvorschriften (QPV)
- Gestaltungsplan 1:500

- Erschliessungsplan 1:500

Informelle Planungsmittel:

- Plan Altbestand 1:500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

3.3 Zweck der richtplanmässigen Anordnungen gemäss QPV 1977

Der bereits rechtskräftige Quartierplan Curtin Plavaunt von 1977 definiert für die Parzellen Nr. 744, 1966, 1971, 2476 und 2536 lediglich richtplanmässige Festlegungen.

Gemäss Art. 4 der Quartierplanvorschriften (QPV) von 1977 bezwecken die richtplanmässigen Anordnungen im Teilgebiet II folgendes:

- Die Verhinderung einer vorzeitigen Überbauung des betreffenden Gebietes ohne verbindliche Quartierplanung
- die Begründung eines Rechtes jedes Grundeigentümers auf Durchführung einer verbindlichen Quartierplanung zur Verwirklichung eigener Bauabsichten
- die Schaffung der Voraussetzungen für eine Konzentration der Überbauung des Teilgebietes II auf Boden ausserhalb der Zone mit niedriger Gefahr
- eine gestalterisch einwandfreie Anpassung künftiger Bauten an die Bauten im Teilgebiet I und an das Dorfbild
- eine sinnvolle und rationelle Erschliessung des Baugebietes durch gemeinsame Erschliessungsanlagen

3.4 Verbindliche Anordnungen

Gemäss Art. 6 der Quartierplanvorschriften von 1977 sind die Bestimmungen von Art. 16, 24, 26, 30, 35 und 41 auch für das Teilgebiet II verbindlich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften lediglich als Richtlinien für die Erarbeitung des späteren Quartierplans.

Zusammenfassend ist die Erschliessung des Teilgebiets II konzeptionell vorgegeben und die zulässigen Geschossflächen gemäss bestehendem Quartierplan sind auch im Teilgebiet II einzuhalten.

Bezüglich Bebauung sind Änderungen des QP 1977 daher denkbar, so lange die Zielsetzungen für das Teilgebiet II eingehalten werden. Primär ist sicherzustellen, dass sich die Bebauung auf Parzelle Nr. 1966 an die Bebauung im Teilgebiet I sowie an das Dorfbild im Allgemeinen anpasst.

4. Inhalte Quartierplan Teilgebiet II (Teil Südost)

Die Grundlage für die Quartierplanung und die Bearbeitung des Bebauungskonzepts basiert auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Zuoz (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan).

Weitere Grundlagen:

- Leitungskataster der Gemeinde Zuoz
- Projektvarianten Erschliessung 

- NIS - Bericht [REDACTED] vom 25.05.2022
- Stellungnahme der [REDACTED] betr. Erschliessung Quartierplangebiet vom 21.11.2022
- Geländeaufnahme [REDACTED]
- Historische Aufnahmen [REDACTED]



Abbildung 3: Luftbild von [REDACTED] um 1936, Swisstopo

4.1 **Bebauungskonzept / Erschliessungskonzept**

Das Bebauungskonzept dient als Grundlage für die angestrebte Entwicklung und die Festlegungen im Quartierplan.

Einige gestalterische Inhalte sind bereits in der Ortsplanung enthalten (Gestaltungsvorschriften im Baugesetz oder Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan) und dementsprechend als Grundlage verwendet worden. Zusätzlich sind im QP-Gestaltungsplan Baubereiche mit genereller Firstrichtung, max. BGF und max. Gesamthöhen festgelegt.

Die Überbauung kann nach der Erstellung der Quartierstrasse auf Parzelle Nr. 1971 etappiert erfolgen.

Die Quartierplanbestimmungen regeln die Grundzüge der Gestaltung und der Erschliessung in Teilgebiet II (Teil Südost).

Die Baufelder bestimmen die Situierung der Bauten. Die Dimensionierung der Baufelder ermöglicht den Bau von Gebäuden, welche sich an der Struktur und Körnigkeit des Bestandes orientieren und welche die festgelegte BGF ausschöpfen können.

Der Charakter der Bauten sollte als Weiterentwicklung des Engadiner Dorfes erscheinen und sich hinsichtlich Konstruktionsweise, Materialien und Details an dieser Bauweise anlehnen.

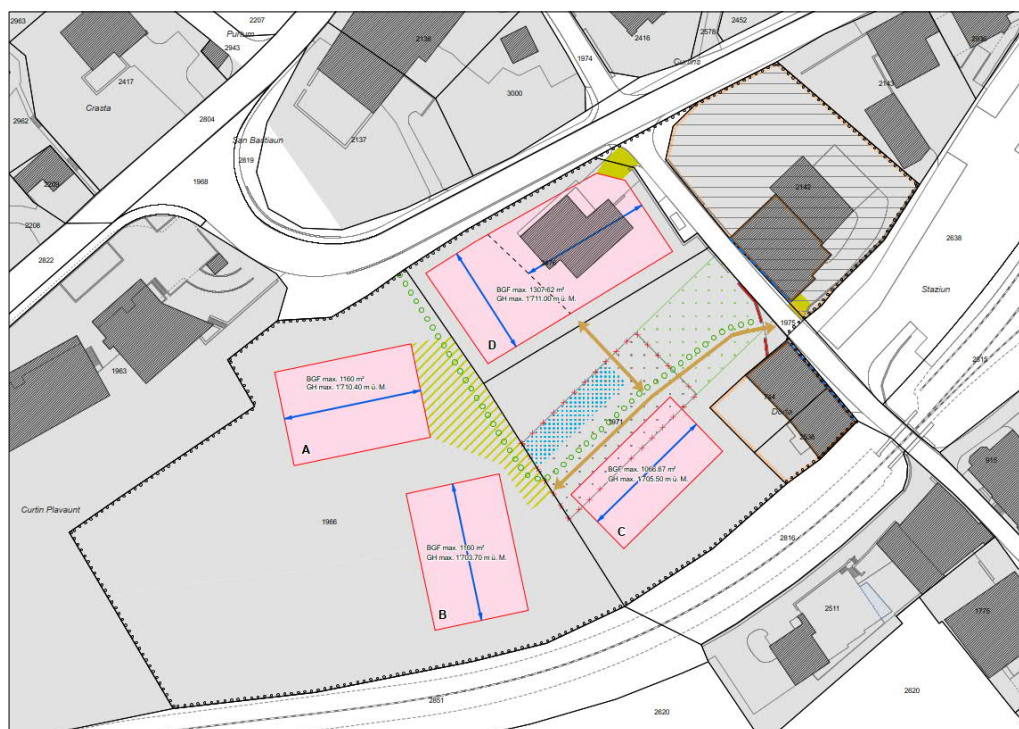


Abbildung 4: Konsolidierter Entwurf Gestaltungsplan für die öffentliche Auflage (August 2023)

4.2 Umgebungsgestaltung

Die Freilächengestaltung sollte so ausgeführt werden, dass die Versiegelung möglichst gering gehalten wird, die Begrünung begünstigt wird, die ökologische Durchlässigkeit und Vernetzung unterstützt wird, all das um eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und somit ein attraktives Wohnumfeld geschaffen wird. Für Erschliessungsflächen sollten helle, naturnahe Beläge gewählt werden.

Bestehende Einfriedungen geniessen das Besitzstandsrecht. Ansonsten sind nur Stütz- und Futtermauern, welche unabdingbar notwendig sind für den Bau und Betrieb von Erschliessungsanlagen, erwünscht.

4.3 Erschliessung / Kostenteiler

Im Erschliessungsplan 1:500 des Teilgebiets II (Teil Südost) wird die Quartiererschliessung bezeichnet.

Die Parkplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Parkierungsmöglichkeit für die Liegenschaften auf den Parz. Nr. 1971 und 1966 soll durch die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage aus wirtschaftlicher und gestalterischer Sicht die beste Lösung anbieten. Im Vergleich zur Errichtung einer separaten Tiefgarage für jedes Bauwerk, würde eine gemeinsame Zufahrt und die kompakte Platzierung der Parkplätze weniger Fläche benötigen, die Baukosten senken und auch eine naturnahe Umgebungsgestaltung unterstützen, da die Gesamtflächen für die Zufahrt und die Abstellplätze verringert würden.

Nur die Besucherparkplätze dürfen im Aussenbereich auf durchlässigen und versickerungsfähigen Flächen angeordnet werden. Die oberirdischen Parkierungsflächen sollen naturnah gestaltet werden.

Die Besucherparkplätze sind auf der im Erschliessungsplan vorgesehenen Fläche bereitzustellen. Es ist möglich, bis zu 8 Abstellplätze gemäss den VSS-Vorschriften senkrecht zur privaten Quartierstrasse anzuordnen. Um grössere Parkierungsflächen im Aussenbereich zu vermeiden, sollte die Anzahl der Besucherparkplätze auf ein Minimum reduziert werden. Die Grundlage für

den Kostenteiler für die Parkierung bildet die Interessenz und die zugewiesene BGF der jeweiligen Grundstücke.

Die bestehenden öffentlichen Leitungen bleiben unverändert.

Die Kosten für die Quartierplanung und den Bau der Erschliessungsanlagen werden auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Die Grundlage für den Kostenteiler bildet die festgelegte Bruttogeschossflächen (BGF).

4.4 Nutzungsbereiche und Baufelder

Die geplanten Baufelder ermöglichen die Realisierung der festgelegten maximalen Ausnutzung.

Für Parzelle 2476, die teilweise in der Dorfkernzone und in der Dorfkernerweiterungszone liegt, ist die maximale BGF aus der geltenden AZ berechnet. Für die Parzellen Nr. 1966 und 1971 wurde die zulässige BGF im Jahr 2005 festgelegt.

Bei der Situierung der Baufelder wird der minimale Grenzabstand gemäss Baugesetz eingehalten. Ausserdem wurde bei den Baufeldern B und C der Mindestabstand von 5 m von der nach Süden gerichteten Fassade und der Abstand von 9.50 m von der Gleisachse, welcher relevant ist für die Lärmimmissionen und die Belastung mit nichtionisierender Strahlung (NIS), berücksichtigt (siehe Umweltbericht vom 25.05.2022).

Die maximal zulässige Übertragung von BGF zwischen den Baufeldern wird auf max. 10% festgelegt.