

Gemeinde Arosa



Arosa, am 1. Juli 1992

Erläuterungsbericht

zum abgeänderten und ergänzten Quartierplan für das Gebiet Hubelstrasse-Tannenweg in Arosa

1. Die Quartierplanung im vorerwähnten Gebiet läuft seit bald 5 Jahren. Denn der Gemeinderat leitete bereits am 30.9.87 ein Verfahren auf Quartiererschliessung, verbunden mit einer allenfalls notwendigen Baulandumlegung, ein. Der Einleitungsbeschluss wurde am 9.10.87 im Amtsblatt publiziert. Es gingen dann verschiedene Einsprachen ein, welche der Gemeinderat am 2.12.87 zurückwies oder ablehnte. Am 5.1.88 reichte die [REDACTED] noch Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden ein. Das Gericht wies aber den Rekurs mit Urteil vom 8.3.88 ab.
2. Am 27.4.88 beauftragte der Gemeinderat die Firma Hegland + Partner AG, Chur, mit der Ausarbeitung des Quartierplanes. Damals war die Revision der Ortsplanung im Gange. Deshalb wurde zunächst die Rechtskraft des neuen Baugesetzes und des neuen Generellen Erschliessungsplanes abgewartet. Die Gemeindestimmbürger nahmen diese Erlasse am 4.12.88 an, und die Kantonsregierung erteilte am 16.9.89 die Genehmigung. Damit war die revidierte Ortsplanung rechtskräftig. Im Quartierplangebiet blieb die Zonenordnung gleich. Es gab aber andere beachtliche Neuerungen. Art. 73 BG teilte die Strassen und Wege in bestimmte Kategorien ein. Er ermächtigte auch den Gemeinderat, private Verkehrsanlagen gegen angemessene Entschädigung entweder ganz zu übernehmen oder bloss mit Benützungsrecht zu Gunsten der Oeffentlichkeit zu belegen. Der Generelle

Erschliessungsplan wies die Strassen und Wege den einzelnen Kategorien zu. Er bezeichnete den Tannenweg im Bereich der Liegenschaft [REDACTED] (Parzelle 779) als private Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht.

3. Der Gemeinderat genehmigte am 6.12.89 die Quartierplanakten, welche auf das neue Recht abgestimmt waren. Im wesentlichen ging es um eine Quartiererschliessung mit Grenzbereinigungen. Der Hubelrank sollte von der Gemeinde auf eigene Kosten, also ohne Mitbelastung der Quartiereigentümer, ausgebaut werden. Der untere Teil der Hubelstrasse (inkl. Abzweigung und Einlenker zum Tannenweg) wurde schon vor einigen Jahren ausgebaut und erforderte deshalb keine Baumassnahmen mehr. Hingegen war vorgesehen, den Tannenweg im Bereich der Hotelparzelle 779 auszubauen, als eigenes Grundstück zu erfassen und in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Dies erforderte Grenzkorrekturen und Landentschädigungen. Die Ausbaukosten sollten zu 20 % von der Gemeinde (öffentliche Interessenz) und zu 80 % von den Grundeigentümern nach möglichen Bruttogeschossflächen getragen werden. Es war geplant, auch die Parzellen 1931 ([REDACTED]), 1462 ([REDACTED]), 780 ([REDACTED]) und 1920 ([REDACTED]) via Tannenweg von unten zu erschliessen.
4. Die Quartierplanakten wurden am 13.12.89 öffentlich aufgelegt. Es gingen dann verschiedene Einsprachen ein, welche der Gemeinderat am 7.3.90 zurückwies oder ablehnte. Dagegen rekurrierte [REDACTED], am 2.4.90 beim Verwaltungsgericht Graubünden. Er beantragte hauptsächlich, die Parzelle 780 weiterhin von oben (Hubelrank) und nicht von unten (Tannenweg) zu erschliessen. Er zog dann am 4.12.90 den Rekurs zurück, worauf das Verwaltungsgericht den Fall mit Verfügung vom 5.12.90 abschreiben konnte.
5. Am 4.4.90 erhob auch die [REDACTED] Rekurs an das Verwaltungsgericht. Sie bestritt das Vorhandensein genügender Rechtsgrundlagen für eine Uebernahme des Tannenweges durch die Gemeinde. Sie bekämpfte eine Erschliessung von Oberlieger-Parzellen via Tannenweg. Sie erklärte den

geplanten Ausbau dieses Weges als ungenügend. Sie forderte für ihre Landabtretungen höhere Entschädigungen. Sie verlangte auch eine Abgeltung ihrer baulichen Vorleistungen am Tannenweg und eine Entschädigung für das neue Benützungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit. Mit Urteil vom 6.11.91 hiess das Verwaltungsgericht den Rekurs gut, hob den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 7.3.90 auf und wies die Streitsache zur Weiterbehandlung an die Gemeinde zurück. Das Gericht bejahte das Vorhandensein genügender Rechtsgrundlagen, um den Tannenweg in eine eigene Grundbuchparzelle zu nehmen und auf die Gemeinde zu übertragen. Es schützte auch das gesamte Verkehrskonzept mit der Erschliessung der Parzellen 1931, 1462, 780 und 1920 via Tannenweg von unten. Im weiteren erklärte es den vorgesehenen Ausbau dieses Weges als hinreichend. Damit wurden wesentliche Inhalte des Quartierplanes bestätigt. Das Gericht beanstandete aber einige Grenzveränderungen und einige Entschädigungen. Es meinte, die Bildung einer neuen Parzelle für den Tannenweg verändere das Grundeigentum so, dass nicht mehr von blossen Grenzbereinigungen innerhalb einer Quartiererschliessung gesprochen werden könne, sondern eine Landumlegung erforderlich sei. Die Gemeinde müsse deshalb noch ein "Landumlegungsverfahren" und dabei "die verschiedenen Planungsschritte zumindest rechnerisch" durchführen (S. 12). Sodann hielt das Gericht eine Entschädigung an [REDACTED] [REDACTED] von Fr. 30.-- pro m² für die Landabtretung des Tannenweges als zu tief. Es anerkannte zwar, dass die Wegbelastung mit öffentlichem Benützungsrecht gemäss Art. 73 BG ausserhalb des Quartierplanverfahrens abzugelten sei. Es bestätigte ferner, dass die Bodenfläche einer Privatstrasse grundsätzlich keinen Wert habe. Es meinte aber, es seien noch die baulichen Vorinvestitionen [REDACTED] am Tannenweg "angemessen" zu berücksichtigen (S. 14). Deshalb hob es den Art. 9 Abs. 2 der Quartierplan-Vorschriften auf und verlangte von der Gemeinde eine Neuregelung. Schliesslich forderte das Gericht die Gemeinde auf, den in Art. 6 Abs. 1 der Quartierplan-Vorschriften erwähnten Entschädigungsansatz von Fr. 200.-- pro m² für Landstreifen oberhalb des Tannenweges zu überprüfen und zu begründen (S. 15).

6. Anfangs 1992 versuchte die Gemeinde, mit [REDACTED] eine gütliche Einigung über deren baulichen Vorinvestitionen am Tannenweg zu erzielen. Sie schlug eine Pauschalsumme von Fr. 121'000.-- vor. Zum einen ging es um Kosten, welche [REDACTED] anno 1980 im Zusammenhang mit einer Enteignung von 375 m² Boden von [REDACTED] für die damals vorgesehene Verbreiterung bergseits des Tannenweges hatte (Fr. 33'000.--). Zum andern ging es um Bauarbeiten [REDACTED] anno 1983 am Teilstück des Tannenweges zwischen Einlenker und Hotel-
eingang (Fr. 88'000.--). Am 17.2.92 nahm der Gläubigerausschuss der [REDACTED] in Nachlassliquidation den Vergleichsvorschlag der Gemeinde an. Damit erhöhen sich die Anlagekosten für den geplanten Ausbau des Tannenweges um Fr. 121'000.--. Ueber die Landentschädigungen nach Art. 6 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 2 der Quartierplan-Vorschriften war keine gütliche Lösung möglich, zumal für die Gemeinde die momentanen Zuständigkeiten zwischen der in Liquidation stehenden [REDACTED] und der [REDACTED] als neue Eigentümerin der Gesamtparzelle 779 unklar sind. Der Gemeinderat beauftragte dann die Firma STW AG für Raumplanung, Chur, ([REDACTED]), und [REDACTED], die noch erforderlichen Landumlegungen und Quartierplanergänzungen auszuarbeiten.
7. Die schon vorhandenen Quartierpläne (Situationsplan mit Eigentümerverzeichnis, Grenzbereinigungsplan, Neuzuteilungsplan, Erschliessungsplan) müssen nicht geändert werden. Deshalb ist die Landumlegung nur noch rechnerisch durchzuführen. Sie wird auf die Parzellen 779, 780, 1462, 1793, 1920 und 1931 beschränkt. Der Ausbau des Hubelrankes erfolgt nämlich auf Kosten der Gemeinde, und der dort nötige Landerwerb wird ausserhalb des Quartierplanverfahrens geregelt (vgl. Art. 5 und Art. 12 QPV). Weiter unten ist die Hubelstrasse (inkl. Abzweigung und Einlenker zum Tannenweg) schon seit langem eine öffentliche Verkehrsanlage und vor einigen Jahren durch die Gemeinde auf eigene Kosten ausgebaut worden. Dasjenige Quartierplangebiet, welches ausserhalb der Bauzone liegt, darf ohnehin nicht von einer Landumlegung erfasst werden. Es geht also nur noch um den Tannenweg auf der Parzelle 779.

8. Die rechnerischen Vorgänge dieser Landumlegung sind in einer neuen Tabelle enthalten (Aktenstück g). Die Bewertung des Altbestandes erfolgt nach dem Verkehrswert des Landes. Auf die blosse Landfläche kann nicht abgestellt werden, weil im Gebiet zwei Bauzonen vorkommen und weil einzelne Parzellen etwas unterschiedlich gelegen sind. Auch mögliche Bruttogeschossflächen oder vorhandene Gebäudewerte wären ungerechte Faktoren, weil mehrere Parzellen noch unüberbaut sind und weil die Parzelle 779 ohne Hotel-Bonus (vgl. Art. 30 Abs. 2 BG) baulich schon übernutzt ist. Beim Verkehrswert des Landes wird von der letzten amtlichen Schätzung ausgegangen und ein Indexzuschlag für die seitherige Teuerung gemacht. Die Indexierung erfolgt nach der internen Skala der kantonalen Verwaltung. Der allgemeine Landabzug für die gemeinsame Verkehrsanlage ist unentgeltlich (Art. 42 Abs. 1 KRG). Die Neuzuteilung ergibt bei der Parzelle 779 ein Mindermass von 883 m^2 , bei allen anderen Parzellen gewisse Mehrmasse. Dies erfordert noch einen internen Barausgleich von Fr. 30.-- pro m^2 (vgl. neuer Art. 7 Abs. 2 QPV).
9. Dieser Entschädigungsansatz ist noch zu begründen. Diejenige Bodenfläche, welche für den Tannenweg oder für die bergseitigen Grenzberreinigungen beansprucht wird, stammt fast ausschliesslich von der Parzelle 779 und liefert deshalb keine bauliche Ausnützungsziffer mehr. Das reduziert den Verkehrswert von Bauland um etwa $\frac{3}{4}$. Der Tannenweg selber ist seit der letzten Ortsplanungsrevision eine Privatstrasse mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht. Derart belastetes Privateigentum hat keinen beachtlichen Verkehrswert, zumal die baulichen Vorinvestitionen [REDACTED] separat abgegolten werden und der gesamte Strassenunterhalt (inkl. Schneeräumung) auf Kosten der Gemeinde erfolgt. Der bergseitige Bodenstreifen der Parzelle 779 stammt aus dem Enteignungsfall zwischen [REDACTED] und [REDACTED]. Es ist also mit den Fr. 121'000.--, welche [REDACTED] für bauliche Vorinvestitionen erhält, bereits entschädigt. Uebrigens lastet auf demselben Land seit 31.1.63 eine privatrechtliche Bauverbotsdienstbarkeit. Alle diese Gründe rechtfertigen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von höchstens Fr. 30.--.

10. Die schon vorhandenen Quartierplan-Vorschriften bleiben weitgehend unverändert, zumal das Verwaltungsgericht bloss die Art. 6 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 2 beanstandete. Die nötigen Ergänzungen oder Aenderungen hängen mit der Landumlegung und mit Entschädigungen zusammen. Es sind dies hauptsächlich:
- neue lit. g bei Art. 3 (betr. Landumlegungstabelle als Aktenstück der Quartierplanung)
 - neuer Abs. 1 bei Art. 6 (betr. Landumlegungsverfahren)
 - neuer Abs. 2 bei Art. 7 (betr. Neuzuteilungen und Barentschädigungen aus Landumlegung)
 - geänderter Abs. 2 bei Art. 9 (kein Entschädigungsansatz mehr)
 - neuer Abs. 5 bei Art. 11 (betr. Abgeltung bauliche Vorinvestitionen XXXXXXXXXX)
11. Die bisherigen Projektpläne für die Ausbauten von Hubelrank und Tannenweg bleiben unverändert.