

CHANTUN GRISCHUN
KANTON GRAUBÜNDEN



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ
GEMEINDE ZUOZ

TEILREVISION MAREG

- **TEILREVISION GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 1:1'000 (PARZ.NR. 2377)**

BERICHT

Status: Öffentliche Auflage (AUF) 19.07.02 - 19.08.02

Angenommen von der Gemeindeversammlung am 04.09.02

BERICHT ZUR TEILREVISION Mareg

1. Rechtskräftiger Stand

Die Grundordnung der Gemeinde Zuoz wurde letztmals im Jahre 2000 umfassend revidiert (Gemeindeversammlung vom 19./21. Januar 2000, Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000).

Diese letzte Revision umfasste:

1. **Baugesetz**
2. **Zonenpläne**
 - 2.1 Zonenplan Tal West 1: 2'000
 - 2.2 Zonenplan Tal Ost 1: 2'000
 - 2.3 Zonenplan Teil Nord 1: 10'000
 - 2.4 Zonenplan Teil Süd 1: 10'000
3. **Generelle Gestaltungspläne**
 - 3.1 Genereller Gestaltungsplan Dorf 1: 1'000
 - 3.2 Genereller Gestaltungsplan Lyceum Alpinum 1: 1'000
 - 3.3 Genereller Gestaltungsplan Golf 1: 2'000
4. **Generelle Erschliessungspläne**
 - 4.1 Genereller Erschliessungsplan Tal West 1: 2'000
 - 4.2 Genereller Erschliessungsplan Tal Ost 1: 2'000
 - 4.3 Genereller Erschliessungsplan Teil Nord 1: 10'000
 - 4.4 Genereller Erschliessungsplan Teil Süd 1: 10'000

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Beschluss vom 12. September 2000 (Protokoll Nr. 1494) die an der Gemeindeversammlung vom 21. Januar 2000 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung Zuoz genehmigt. Bezüglich der Parzelle Nr. 2377 (Bestandteil des Revisionsperimeters) hat die Regierung keine Genehmigungsvorbehalte vorgenommen.

2. Revisionsgründe

Der geltende Generelle Gestaltungsplan 'Dorf 1:1'000 hat für die Parzelle Nr. 2377 und die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 2346 festgelegt, dass über diesen Raum noch ein Genereller Gestaltungsplan (GGP = Teil der Grundordnung) zu erstellen ist. Die Abgrenzung dieser Pflicht zur Erstellung eines GGP erfolgte für die Parzelle Nr. 2377 gestützt auf einen geltenden Quartierplan

Die Gründe für die 'Vertagung' der Ausarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes über diesen Raum waren:

- die Lösung für eine neue Schulanlagen in diesem Raume ist noch offen
- die vorgesehene öffentliche Sammelanlage für die Parkierung auf Parzelle Nr. 2346 soll mit dem Projekt für die Schule koordiniert werden.

Die Parzelle Nr. 2377 ist von diesen Vorhaben nur am Rande betroffen.

Die vorgesehene neue Quartiererschliessung verläuft auf der nördlichen Parzellengrenze;

Sie soll die bestehende Quartierstrasse Parz.Nr. 2769 an die neue kleine Umfahrung entlang des östlichen Randes des Raumes 'Mareg' anschliessen.

In einem geltenden Quartierplan wurde gestützt auf die frühere Grundordnung für den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2377 ein Hochbauverbot festgelegt wurde. Dies veranlasste die Gemeinde bei der OP-Revision den Perimeter für die Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Generellen Gestaltungsplanes auch über diesen Teil der Parzelle Nr. 2377 zu erweitern.

Detaillierte Abklärungen des Grundeigentümers und der Gemeinde haben nun ergeben:

- Die Aufrechterhaltung des Hochbauverbotes aus dem geltenden Quartierplan und der alten Grundordnung beschränkt die mögliche bauliche Nutzung der Parzelle, d.h. ein Ausbaugrad von 100% nicht ist realisierbar.
Dies ist eine Folge der geringfügig erhöhten baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die wegen der Grösse der Parzelle aber zusätzliche Bauten zulassen.
- Der Eigentümer der Parzelle Nr. 2377 ist an einer raschen Umsetzung seiner Möglichkeiten interessiert.
- Die Klärung der Fragen zur Schulanlage benötigen mehr Zeitaufwand
- Die Erstellung des ergänzenden Generellen Gestaltungsplanes über beide Parzellen ist nicht mehr angebracht, da dies für den Eigentümer von Parzelle Nr. 2377 nicht kalkulierbare Termine zur Folge hat.
- Die neue Erschliessungsstrasse grenzt die Parzelle Nr. 2377 nördlich ab und bildet einen klaren Abschluss der Parzelle Nr. 2377. Die Überbauung auf Parzelle Nr. 2377 kann gestalterische auf die neue Erschliessungsstrasse Bezug nehmen.
Dies stellt somit eine mögliche und auch sinnvolle Alternative dar zur rechtskräftigen Randbedingung aus dem noch geltenden Quartierplan resp. der alten Grundordnung. Diese sah eine Freihaltung bis zu den Bauten entlang der Kantonsstrasse vor.
Die Revision berücksichtigt die revidierten Vorgaben der Grundordnung.
- Die Annahme zum Zeitpunkt der Revision der Grundordnung, dass die Abgrenzung der Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Generellen Gestaltungsplanes die geltenden Quartierplanfestlegungen nicht tangiere, hat sich als falsch erwiesen.

Mit der Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes kann die Grundlage für die Revision des bestehenden Quartierplans 'Mareg' geschaffen werden.

Die vorgesehene Anpassung hat keinen Einfluss auf die Parzelle Nr. 2346 und den möglichen Schulstandort für die Gesamtschule in Mareg.

Für die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 2346 (reserviert für Projekt Schulanlage und Sammelparkierung) bleibt die Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Gestaltungsplanes weiterhin bestehen.

3. Durchführung der Revision

Die Revision hat die Gemeinde ohne Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen öffentlich aufgelegt.

4. Bestandteile der Revision

Die Revision umfasst folgendes Dokument der Grundordnung:

- **Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 'Dorf' 1:1'000; Parzelle Nr. 2377**

5. Mitwirkung

Die öffentliche Auflage fand vom 19.07.02 bis 19.08.02. Es gingen keine Wünsche und Anträge ein.

6. Stand Verfahren

Die vorstehend beschriebenen Akten wurden von der Gemeindeversammlung am 4. September 2002 angenommen.