



VERFÜGUNG

des Gemeinderates von Zuoz vom 13.06.2007

in Sachen Genehmigung Quartierplan Albanigna

* * *

A. Feststellungen und Erwägungen

1. Am 23.03.2005 beschloss der Gemeinderat von Zuoz die Einleitung des Abänderungsverfahrens für den aus den 70-iger Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Quartierplan Albanigna. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat einen Rekurs der [REDACTED] gegen den Einleitungsbeschluss abgewiesen, sodass dieser in Rechtskraft erwachsen ist.

2. In der Folge wurde der Quartierplan ausgearbeitet. Der Quartierplan Albanigna umfasst folgende Bestandteile:

Rechtsverbindliche Mittel

- Quartierplanvorschriften
- Altbestand 1 : 500
- Neuzuteilung 1 : 500
- Erschliessungsplan 1 : 500
- Gestaltungsplan 1 : 500
- Flächenverzeichnis
- Kostenverteiler

Informative Mittel

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

3. Das beauftragte Planungsbüro hat im Frühjahr 2006 mit allen betroffenen Grundeigentümern Gespräche geführt. Am 22.12.2006 und 05.01.2007 fanden Orientierungsveranstaltungen für die Grundeigentümer statt. Die Quartierplanunterlagen wurden den Grundeigentümern zur Stellungnahme zugestellt.

Im Rahmen der Vernehmlassung erfolgten zahlreiche Wünsche und Anträge, unter anderem auch von der [REDACTED]

4. Auf Grund der Anträge und Wünsche hat die Gemeinde folgende Entscheidungen getroffen:

- Das Grundkonzept des Quartierplanes wird beibehalten. Er stützt sich auf die geltende Ortsplanung, welche eine erhöhte Ausnützungsziffer beinhaltet. Die Überbaumöglichkeiten werden bewusst flexibler als bisher und zeitgemäss ausgestaltet.
- Es wird keine Miteigentumsparzelle geschaffen, die entsprechende Fläche wird der Parzelle 2479 ([REDACTED] zugewiesen.
- Der Kostenverteiler wird unverändert aufrecht erhalten. Privatrechtliche Verträge gelten unter den Vertragsparteien.
- Der Landerwerbspreis von CHF 10.-- für Bauland ohne Ausnützung entspricht der Praxis der Gemeinde.
- Der Grenzabstand des Baubereiches auf Parzelle 2478 gegenüber Parzelle 2479 wird auf 5m reduziert.
- Wenn auf Grund von Überbauungen Leitungen verlegt werden müssen, muss der Verursacher die Kosten tragen.
- Besucherparkplätze werden aufgehoben. Die Parkplatzpflicht ist entsprechend den Bestimmungen im Baugesetz von jedem Grundeigentümer auf seinem Grundstück zu erfüllen.
- Im Quartierplan können nach Art. 98 Baugesetz Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ermöglicht werden. Von dieser Möglichkeit wird im Quartierplan im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer qualitätsvollen Überbauung Gebrauch gemacht. Dementsprechend soll auch keine Firstrichtung vorgeschrieben werden.

5. Anlässlich der Sitzung vom 25.04.2007 hat der Gemeinderat von Zuoz den Quartierplan Albagnina zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Am 02.05.2007 wurden die Quartierplanunterlagen den Grundeigentümern mit dem Hinweis zugestellt, dass die öffentliche Auflage vom 05.05.2007 bis 25.05.2007 stattfindet. Innert Frist ging eine Einsprache der [REDACTED] ein.

6. Die [REDACTED] hält in ihrer Einsprache an ihren Anträgen und Begründungen zum ersten Quartierplanrevisionsentwurf fest. In der Einsprache vom 23.05.2007 wird dazu jedoch nicht näher eingetreten. Deshalb kann auf die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht, der den Grundeigentümern zugestellt wurde, sowie auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 4 verwiesen werden.

In der Einsprache weisen die [REDACTED] den Vorschlag bezüglich Besucherparkplätze zurück. In einem Quartierplanrevisionsverfahren dürfe derjenige Eigentümer, der bereits gebaut habe, nicht zu neuen Bauaktivitäten verpflichtet werden. Und wenn dies im vorliegenden Fall zwingend erforderlich wäre, müssten die Baukosten vom Eigentümer des durch das Manöver entlasteten Grundstückes getragen werden.

Diese Rüge ist unbegründet. Aus dem Plan Altbestand ist ersichtlich, dass die Erschliessung der Liegenschaft Nr. 2479 über Liegenschaft 1249 erfolgt. Im Rahmen der Neuzeuteilung wurde den Stockwerkeigentümern Liegenschaft Nr. 2479 zusätzlich eine Fläche von 329m² zugeteilt, sodass die Erschliessung ab der Via Albanas neu über ihre eigene Parzelle erfolgen kann. Bezüglich der Erschliessung sind keine baulichen Massnahmen

erforderlich. Weiter wurde den Stockwerkeigentümern Liegenschaft Nr. 2479 eine Fläche zugeteilt, welche es ihnen ermöglicht drei Besucherparkplätze zu erstellen, da sie auf ihrer eigenen Liegenschaft bereits heute kaum über Besucherparkplätze verfügen. Somit haben Sie gemäss Art. 10 der Quartierplanvorschriften drei Besucherparkplätze zu erstellen. Dabei ist nochmals festzuhalten, dass den Einsprechern nicht etwa Besucherparkplätze weggenommen wurden, sondern dass sie zusätzlich eine Fläche für die Erstellung von drei Parkplätzen erhalten. Dass die Erstellungskosten für diese Parkplätze zulasten der [REDACTED] gehen, welche auch diese Parkplätze ausschliesslich nutzen können, entspricht dem Verursacherprinzip und bedarf somit keiner weiteren Begründung. Somit ist die Einsprache der [REDACTED] abzuweisen.

7. Der Gemeinderat von Zuoz hat anlässlich seiner Sitzung vom 13.06.2007 den Quartierplan Albanigna, bestehend aus folgenden Bestandteilen genehmigt:
 - Quartierplanvorschriften
 - Plan Altbestand 1 : 500
 - Plan Neuzuteilung 1 : 500
 - Erschliessungsplan 1 : 500
 - Gestaltungsplan 1 : 500
 - Flächenverzeichnis
 - Kostenverteiltabelle
8. Die Kosten dieser Quartierplanung, bestehend aus den Kosten der Politischen Gemeinde für planerische und juristische Beratung sowie für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch, einschliesslich der Kosten der Baulandumlegung (Grenzbereinigung), Vermessung und Vermarkung, gehen gemäss Art. 16 Quartierplanbestimmungen sowie Kostenverteiler zu 67.74 % zulasten des Grundeigentümers Liegenschaft Nr. 1249 und zu 32.26 % zulasten der Grundeigentümer Liegenschaft Nr. 2983 und werden durch die Gemeinde Zuoz in Rechnung gestellt. Sie sind innerhalb 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse Zuoz zu bezahlen.

B. Verfügung

1. Der Quartierplan Albanigna, bestehend aus:
 - Quartierplanvorschriften
 - Plan Altbestand 1: 500
 - Plan Neuzuteilung 1:500
 - Erschliessungsplan 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500
 - Flächenverzeichnis
 - Kostenverteiltabelle

wird genehmigt.

2. Die Einsprache der [REDACTED] wird abgewiesen.
3. Die Kosten der Quartierplanung gemäss Art. 16 Quartierplanbestimmungen sowie Kostenverteiler gehen zu 64.74 % zulasten des Grundeigentümers Liegenschaft Nr. 1249 und zu 32.26 % zulasten der Grundeigentümer Liegenschaft Nr. 2983 und werden nach Rechtskraft der Quartierplanung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch durch die Gemeinde Zuoz in Rechnung gestellt.
4. Sobald der Quartierplan Albanigna in Rechtskraft erwachsen ist, wird er im Grundbuch von Zuoz gemäss Art. 20 Quartierplanbestimmungen auf den Liegenschaften Nr. 1249, 2478, 2479 und 2983 angemerkt. Er ersetzt den angemerkten Quartierplan vom 13.01.1977 vollständig, welcher gleichzeitig mit der Anmerkung des neuen Quartierplanes Albanigna gelöscht wird.
5. Rechtsmittelbelehrung
Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Chur Beschwerde geführt werden.
6. Mitteilung an:
[REDACTED]

Mitteilung: 28. Juni 2007

Für den Gemeinderat von Zuoz
der Präsident: der Aktuar:

  