

Kanton Graubünden



Gemeinde Zuoz

Quartierplanung Albanigna: Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Telefon 081 254 38 20
Telefax 081 254 38 21
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 18. Februar 2009
Objekt: 16020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Mitwirkung der Grundeigentümer	4
2.4	Öffentliche Auflage	5
2.5	Einsprachen	5
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	6
3.1	Nutzungsplanung	6
3.2	Weitere Grundlagen	6
4.	Nutzung	6
5.	Gestaltung	7
6.	Erschliessung	7
7.	Quartierplanbestimmungen	7

1. Anlass

Der Gemeindevorstand Zuoz beschloss am 12. April 2005 die Quartierplanung Albanigna, welche aus dem Jahre 1976 stammt, zu überarbeiten und abzuändern (Abänderungsverfahren).

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde. Die Bearbeitung der Vorlage erfolgte unter Führung der Planungskommission. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung ([REDACTED]).

2.2 Ablauf der Planung

2005	Der Einleitungsbeschluss für die Quartierplanung Albanigna erfolgte am 23. März 2005. Die Mitteilung des Einleitungsbeschlusses an die Grundeigentümer erfolgte am 12. April 2005. Gegen diesen Entscheid erhoben die Stockwerkeigentümerschaft [REDACTED] und [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] Einsprache.
21.02.2006	Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden wies den Rekurs mit Entscheid Nr. R 05 10 vom 21. Februar 2006 ab.
26.04.2006	Am 26. April 2006 erteilte die Gemeinde Zuoz dem Planungsbüro STW AG, [REDACTED] Chur, den Auftrag die Quartierplanung zu überarbeiten.
Mai – Juli 2006	Das Planungsbüro STW führte in dieser Zeitspanne mit allen betroffenen Grundeigentümern Gespräche bezüglich Zielsetzungen und Ausgestaltung der Quartierplanung Albanigna.
27.07.2006	Die Gemeinde Zuoz wurde über die Ergebnisse der bilateralen Gespräche mit den Grundeigentümern informiert und es wurden grundsätzliche Stossrichtungen hinsichtlich Überbauung und Erschliessung des Quartierplangebietes getroffen.
Aug. 2006	Bereitstellung Terrainaufnahmen und Machbarkeitsstudie Parkierungsanlage durch das [REDACTED]
Sep. – Okt. 2006	Konzeptentwicklung; Umsetzung in Quartierplan mit Quartierplanvorschriften, Flächenverzeichnis, Kostenteiler, Plan Altbestand, Plan Neuzuteilung, Plan Erschliessung, Plan Gestaltung.

23.11.2006	Besprechung Konzeptvorschlag und Quartierplanvorlage mit der Gemeinde Zuoz.
30.11.2006	Bereinigung Quartierplanvorschriften mit Gemeindejurist
01.12.2006	Besprechung / Bereinigung mit Gemeinde
04.12.2006	Besprechung Konzept Planungskommission und Gemeindevorstand. Verabschiedung für die Vernehmlassung bei den Grundeigentümern.
22.12.2006 und	
05.01.2007	Orientierungsveranstaltungen für die Grundeigentümer
bis 15.02.2007	Vernehmlassung zu den QP-Unterlagen bei den Grundeigentümern
bis 31.03.2007	Bereinigung Wünsche und Anträge, Besprechungen mit der Gemeinde und dem Gemeindejuristen; Anpassung der QP Unterlagen (Neuzuteilung, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan, QP-Vorschriften, Planungs- und Mitwirkungsbericht, Auswertung Vernehmlassung)
12.04.2007	Beschluss Planungskommission
05.-25.05.2007	Öffentliche Auflage gemäss Art. 18 KRVO
13.06.2007	Beschluss Quartierplan durch die Gemeinde Zuoz; Abweisung der Einsprache der [REDACTED]
17.01.2008	Mitgeteilt 15.05.2008; Teilweise Gutheissung der Beschwerde der [REDACTED] durch das Verwaltungsgericht Graubünden (R 07 86)
10.12.2008	Verfügung des Gemeinderats Zuoz betreffend Kosten und Kostenverteiler für den Ersatz eines Parkplatzes mit Rechtsmittelbelehrung (Einsprachefrist 20 Tage zuhanden Gemeinderat Zuoz).
14.01.2009	Schreiben [REDACTED] betreffend Kostenüberbindung an [REDACTED]
18.02.2009	Beschluss des Gemeinderats Zuoz betreffen Kostenverteiler allgemeine Quartierplankosten und betreffend Kostenverteiler Parkplatz; Rechtsmittelbelehrung (Einsprachefrist 30 Tage zuhanden Verwaltungsgericht Graubünden)

2.3 Mitwirkung der Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer oder Rechtsvertreter wurden im Rahmen der Bearbeitung des Quartierplans einmal persönlich und einmal schriftlich informiert und angehört. Zudem erfolgte eine Orientierung anlässlich einer Veranstaltung. Anschliessend wurde eine Vernehmlassung durchgeführt, bevor die Gemeinde das eigentliche Auflage- und Beschlussverfahren einleitete.

Im Rahmen der Vernehmlassung erfolgten zahlreiche Wünsche und Anträge. Die Gemeinde traf diesbezüglich folgende Entscheidungen:

- Das Grundkonzept des QP wird beibehalten. Er stützt sich auf die geltenden Ortsplanung, welche eine erhöhte Ausnützungsziffer beinhaltet. Die Überbaumöglichkeiten werden bewusst flexibler als bisher und zeitgemässer ausgestaltet.
- Es wird keine Miteigentumsparzelle geschaffen. Die entsprechende Fläche wird der Parzelle Nr. 2479 zugeschlagen und dort soll Fläche für die Besucher PP bereitgestellt werden.
- Der Kostenteiler wird unverändert aufrecht erhalten. Privatrechtliche Verträge sind unter den Betroffenen einzuhalten und bleiben der öffentlich rechtlichen Regelung vorbehalten.
- Der Landerwerbspreis von sFr. 10.00 für Bauland ohne Ausnützung entspricht der Praxis der Gemeinde, und wird demzufolge nicht geändert.
- Der Grenzabstand des Baubereiches auf der Parzelle Nr. 2478 gegenüber der Parzelle Nr. 2479 wird auf 5 m reduziert.
- Wenn aufgrund von Überbauungen Leitung verlegt werden müssen, muss der Verursacher die Kosten tragen.
- Die Besucherparkplätze werden aufgehoben. Die Parkplatzzpflicht ist entsprechend den Bestimmungen im Baugesetz von jedem Grundeigentümer auf seinem Grundstück zu erfüllen.
- Im Quartierplan können nach Art. 98 BauG Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ermöglicht werden. Von dieser Möglichkeit wird im QP Albanigna im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer qualitätsvollen Überbauung Gebrauch gemacht. Dementsprechend soll auch keine Firstrichtung vorgeschrieben werden.

2.4 Öffentliche Auflage

Vom 05. Mai 2007 bis 25.05.2007 lagen sämtliche Quartierplanunterlagen zur Einsichtnahme öffentlich auf. Es ging eine Einsprache ein.

2.5 Einsprachen

Gegen den Entscheid des Gemeinderats zum Erlass des Quartierplans Albanigna vom 13.06.2008 erhoben die Stockwerkeigentümer Chesa Albanigna und Flurigna Einsprache beim Verwaltungsgericht. Im Entscheid des Verwaltungsgerichts VGE R 07 86 vom 17.01.2008 erhielten die Einsprecher teilweise recht. Die Gemeinde musste in der Folge eine Lösung für den Ersatz des durch die Quartierplanung aufgehobenen Parkplatzes der StWEG finden. Die Gemeinde schätzte den Gegenwert für den Verlust der Kosten für die Bereitstellung des Parkplatzes auf Fr. 5'000.00 und leitete mit Entscheid vom 17.12.2008 eine Vernehmlassung bei den Grundeigentümern ein. Mit Beschluss vom 18.02.2009 verabschiedete die Gemeinde den angepassten Art. 17

Abs. 3 Quartierplanvorschriften bezüglich Kostenteiler Parkplatz sowie bezüglich Kostenteiler allgemeine Quartierplankosten. Gegen diesen Entscheid können die Betroffenen innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erheben, andernfalls tritt der Entscheid in Rechtskraft.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Die vorliegende Quartierplanung basiert auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Zuoz (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan).

3.2 Weitere Grundlagen

- Quartierplan Albanigna aus dem Jahr 1976
- VGE NR. R 05 110 vom 21.02.2006
- Leitungskataster der Gemeinde Zuoz
- Machbarkeitsstudie Parkierungsanlage vom September 2006
- Geländeaufnahmen vom September / Oktober 2006
- Besprechungen mit den Grundeigentümern / Orientierungsveranstaltungen
- Vernehmlassung bei den Grundeigentümern von Mitte Februar 2007
- VGE Nr. R 07 86 vom 17.01.2008

4. Nutzung

Das Quartierplangebiet Albanigna liegt innerhalb der Wohnzone 2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.3.

Pro Eigentümer, bzw. Parzelle nach Neuzuteilung werden die zulässigen Ausnützungen gemäss Altbestand zugewiesen. Dies ergibt Verschiebungen in Bezug auf die Ausnützung pro Flächeneinheit Neuzuteilung. Die Abweichungen sind jedoch, insbesondere unter Berücksichtigung der Baustandorte, in einer Spannweite, welche keine massgeblichen Veränderungen der möglichen Baukuben nach sich ziehen. Die Dichte der Überbauung und die Körnung der Baukuben werden dem quartierüblichen Rahmen entsprechen.

5. Gestaltung

Die möglichen Baubereiche werden in 3 Dimensionen dargestellt. Die maximale Firsthöhe von 12 m innerhalb der Wohnzone 2 darf nicht überschritten werden. Es werden keine Firstrichtungen vorgeschrieben. Im Übrigen gelten bezüglich der Dachgestaltung die Vorschriften nach Art. 21 Baugesetz Zuoz.

6. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab öffentlicher Quartiererschliessungsstrasse in Form von privaten Stichstrassen. Teilweise werden die Parzellen mit Haus- oder Garagezufahrten direkt ab Quartiererschliessungsstrasse erschlossen. Die Gemeinde möchte die Anzahl der Zufahrten ab Quartiererschliessungsstrasse Albanas aus verkehrssicherheitstechnischen Überlegungen beschränken (vgl. Art. 9 QPV). Diese Anschlüsse sollen so ausgestaltet werden, dass sie dem strassenmässigen Anschluss von 2 Parzellen dienen können. Die Ausgestaltung der Anschlüsse ist bezüglich Sichtverhältnisse im Einvernehmen mit der Gemeinde zu optimieren (Verkehrssicherheit). Mindestens 2/3-tel der Parkierungen sind unterirdisch oder im Gebäudeinnern anzulegen (Art. 10 QPV).

Die bestehenden öffentlichen Leitungen bleiben bestehen. Die Baubereiche berücksichtigen im Wesentlichen die bestehenden Leitungsführungen. Sind aufgrund einer Überbauung Leitungsverlegungen notwendig, fallen die Kosten für die Planung und den Bau auf die Verursacher. Die privaten Leitungen sind gemäss Konzept auf privater Basis zu erstellen.

Für die Entsorgung der Haushaltabfälle stehen die bestehenden Sammelstellen der Gemeinde zur Verfügung.

7. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen basieren auf den baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde Zuoz und treten mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Chur, 13. Juni 2007, [REDACTED]

Revidiert am 18.02.2009