

Kanton Graubünden Gemeinde Zuoz



Quartierplan Albanas **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Zuoz, Quartierplan Albanas

Projektnummer: 23048

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Zuoz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: Oktober 2014 bis Juni 2015

Druckdatum: 12. Juni 2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\zuoz\qp_albanas_23048\05_dokumente\berichte\beschluss\pmb_qp_albanas_20150604.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Nutzungsplanung	4
1.1.1	Zonenplan	4
1.1.2	Genereller Gestaltungsplan	4
1.1.3	Genereller Erschliessungsplan	5
1.1.4	Rechtskräftiger Quartierplan Surmulins	5
1.2	Anlass der Planung	5
2.	Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	6
3.	Verfahren	7
3.1	Einleitung	7
3.2	Mitwirkung der Grundeigentümer	7
3.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	8
3.4	Erlass Quartierplan	8
4.	Altbestand	9
5.	Neuzuteilung	10
6.	Gestaltungsplan	11
6.1	Firstrichtungen	12
6.2	Höhenbeschränkung für Bauten und Anlagen	13
7.	Erschliessungsplan	14
8.	Quartierplanvorschriften	14
9.	Kostenteiler	15



1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zuoz.

Im Rahmen früherer Ortsplanungsrevisionen hat die Gemeinde mehrere quartierplanpflichtige Gebiete, unter anderem über die Wohnzone 2 im Gebiet Surmulins, am nördlichen Siedlungsrand von Zuoz beschlossen.

Über das gesamte Gebiet der rechtskräftigen Wohnzone wurden mehrere Quartierpläne in Etappen erstellt.

Das Quartierplangebiet Albanas befindet sich im südlichen Teil der Wohnzone 2 im Bereich der ehemaligen Skiliftanlage, welche in das Gebiet Albanas führte.

1.1 Nutzungsplanung

1.1.1 Zonenplan

Das Gebiet des Quartierplan Albanas befindet sich ausschliesslich innerhalb der Wohnzone 2 (W2) und der Erschliessungsfläche Baugebiet (VÜG), überlagert von einer Gefahrenzone 2.

Im Südwesten des QP Gebietes grenzt eine Wintersportzone (WSZ) an das QP Gebiet. Diese WSZ ist als Zubringerfläche zur Talstation der Skiliftanlage gedacht. Die Grundnutzung im Bereich der WSZ ist Erschliessungsfläche Baugebiet (VÜG).

Im Süden des Quartierplangebietes befindet sich die Dorfkernerweiterungszone (DKE), über welcher sich ein Perimeter mit Regelung der 1. / 2. Wohnanteile befindet.

1.1.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) macht innerhalb des Quartierplangebietes keine Aussagen.



1.1.3 Genereller Erschliessungsplan

Die Gebiete Mariöl und Surmulins innerhalb der Wohnzone 2 sind mittels Erschliessungsstrassen voll erschlossen.

Durch das QP-Gebiet führt die aufgehobene Linienführung des Skiliftes in das Gebiet Albanas.

Im Süden des QP Albanas ist eine grössere Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen mit der Signatur P (Parkierung) ausgeschieden worden, an welcher im Norden eine zu beschneide Pistenfläche mit dazugehörenden Werkleitungen zur Beschneidung angrenzt.

1.1.4 Rechtskräftiger Quartierplan Surmulins

Gestützt auf den Einleitungsbeschluss des Gemeinderates vom 26. Januar 1979 haben die Eigentümer der noch nicht überbauten Parzellen einen Quartierplan für die Erschliessung und Überbauung ihrer Parzellen eingereicht.

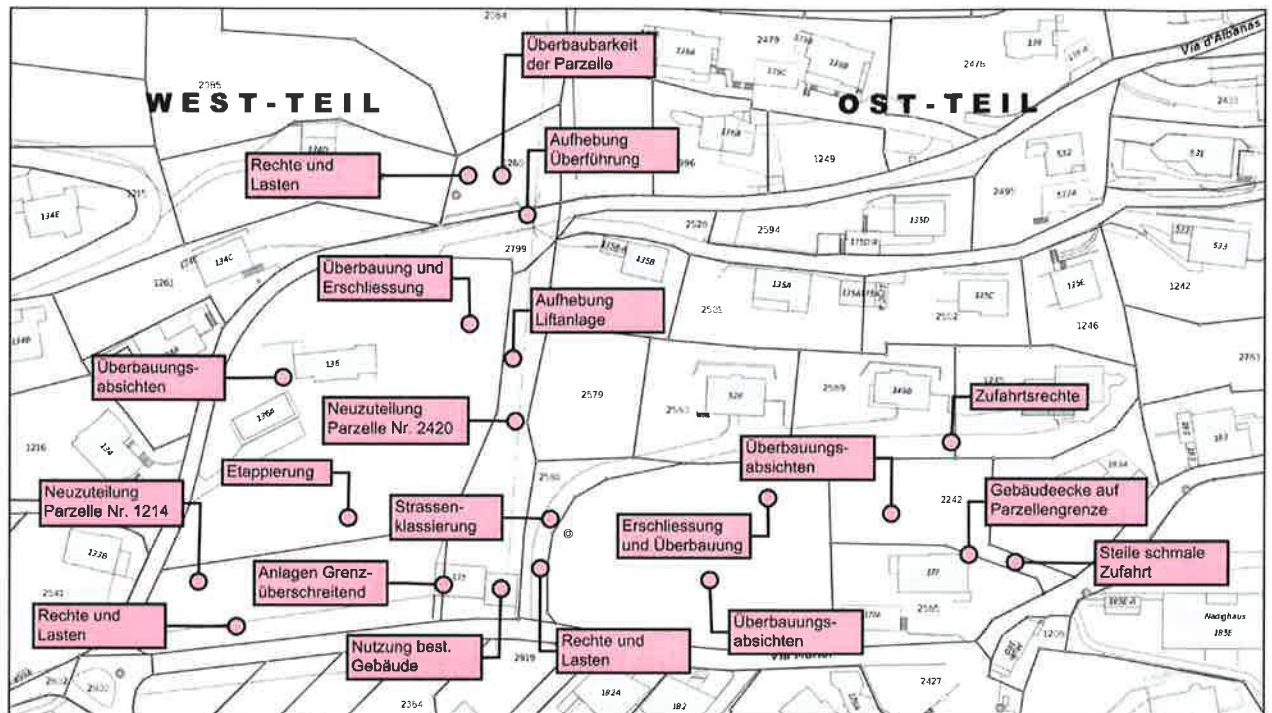
Der Quartierplan Surmulins (Abschnitt E) hat am 10. August 1981 Rechtskraft erlangt und ist im Grundbuch der Gemeinde angemerkt worden.

1.2 Anlass der Planung

Nach dem Einleitungsbeschluss zum Quartierplanverfahren des Gemeinderates von Zuoz vom 24. Juli 2013, geht es dabei primär um den Rückbau der Skiliftanlage der Sessel- und Skilift AG Zuoz sowie einer Neuzuteilung der als Skilifttrasse abparzellierten nichtüberbaubaren Parzelle.

Der Quartierplan bezweckt eine geordnete Bauweise.

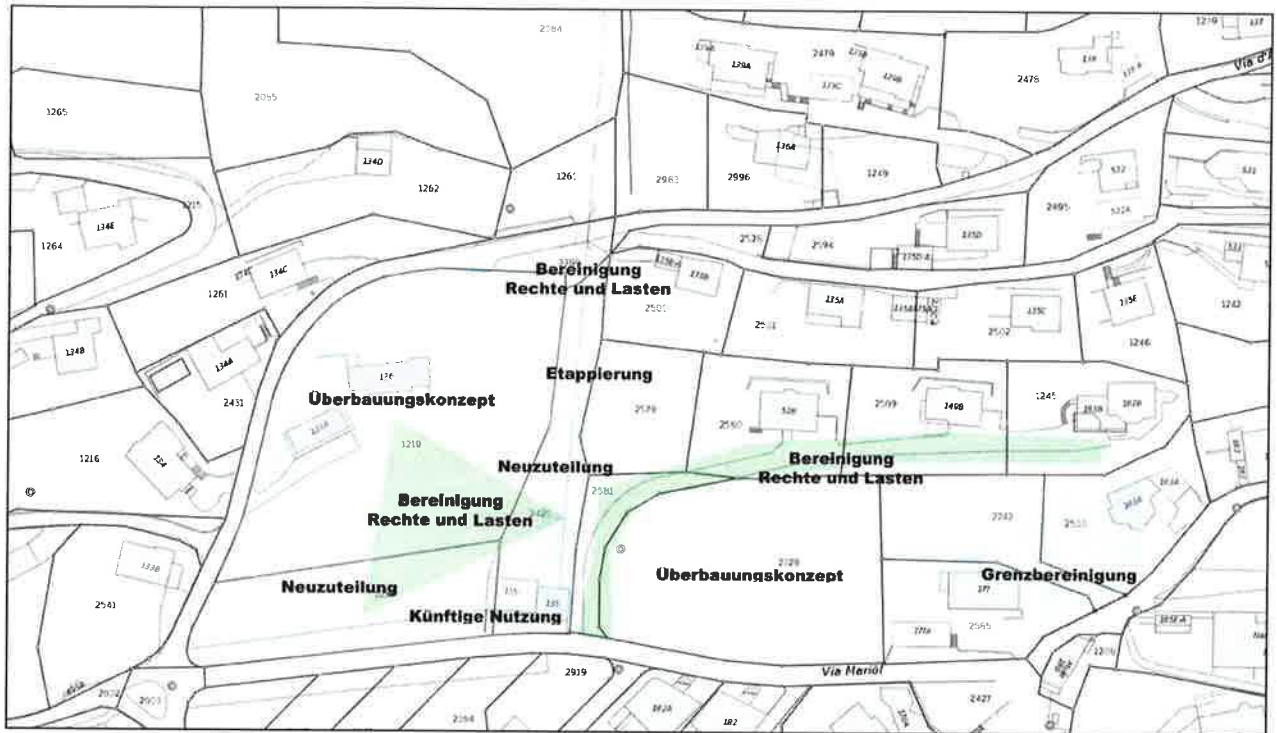
Ferner sollen die bestehenden Rechte und Lasten innerhalb des Gebietes überprüft und bereinigt werden (Bauverbote, Durchfahrtsrechte, Höhenbeschränkungen etc.).



2. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Erschliessung der nichtüberbauten kleineren Parzellen im Osten des QP-Gebietes ist weitgehend vorhanden, aber nicht geregelt. Für diese Parzellen soll die Erschliessung geregelt werden sowie ein möglichst grosser Baubereich ausgeschieden werden.

Mit der Neuzuteilung im Westen des QP-Gebietes soll das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept möglichst flexibel gehandhabt werden können. Da es sich um grössere Parzellen entlang von rechtskräftigen Erschliessungsstrassen handelt, wird die parzelleninterne Erschliessung Sache des Eigentümers. Zur Überbauung der grossen Parzellen sollen ebenfalls möglichst grosse Baubereiche ausgeschieden werden.



3. Verfahren

3.1 Einleitung

Am 1. Mai 2013 beschloss der Gemeinderat von Zuz die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens Albanas. Der Einleitungsplan lag vom 16. Mai bis 17. Juni 2013 öffentlich auf. Der Gemeinderat beschloss die Einleitung des Quartierplanverfahrens am 24. Juli 2013.

3.2 Mitwirkung der Grundeigentümer

Vorgängig der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe führte die Gemeinde Zuz zwei Versammlungen mit den Grundeigentümern durch. Am 2. Januar 2014 fand die Startsituation statt und am 26. September 2014 eine Orientierungsversammlung. Die Quartierplanunterlagen wurden zwei Mal an die Grundeigentümer versendet. Die Rückmeldungen flossen anschliessend in die Erarbeitung des Quartierplanes ein.



3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage des Quartierplans Albanas fand vom 5. März bis zum 7. April 2015 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden keine Eingaben gemacht.

3.4 Erlass Quartierplan

Der Quartierplan Albanas wurde am 22. April 2015 durch den Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss wurde den betroffenen Grundeigentümern am 27. April 2015 mitgeteilt. Gegen den Beschluss wurden keine Rechtsmittel ergriffen.

5. Neuzuteilung

Wie aus den ursprünglichen Grundlagen hervor geht, befand sich die ursprüngliche Parzelle, welche vom Abtausch der Flächen zur Erlangung der Skiliftanlage betroffen war, im nördlichen Hangbereich. Die Neuzuteilung soll sich der ursprünglichen Parzellenform möglichst anpassen.

Ferner soll im östlichen Perimeter-Bereich die Erschliessung einer nichtüberbauten Parzelle verbessert werden.

Die Parzelle Nr. 1214, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet, wird in vier Parzellen von gleicher Grösse eingeteilt.



6. Gestaltungsplan

Der Quartier-Gestaltungsplan beinhaltet neben den Baubereichen für Hochbauten die Festsetzung der Firstrichtung. Zusätzlich wurde auf der Parzelle 1214 eine gestaffelte Höhenbeschränkung in Metern über Meer ausgeschieden.



6.1 Firstrichtungen

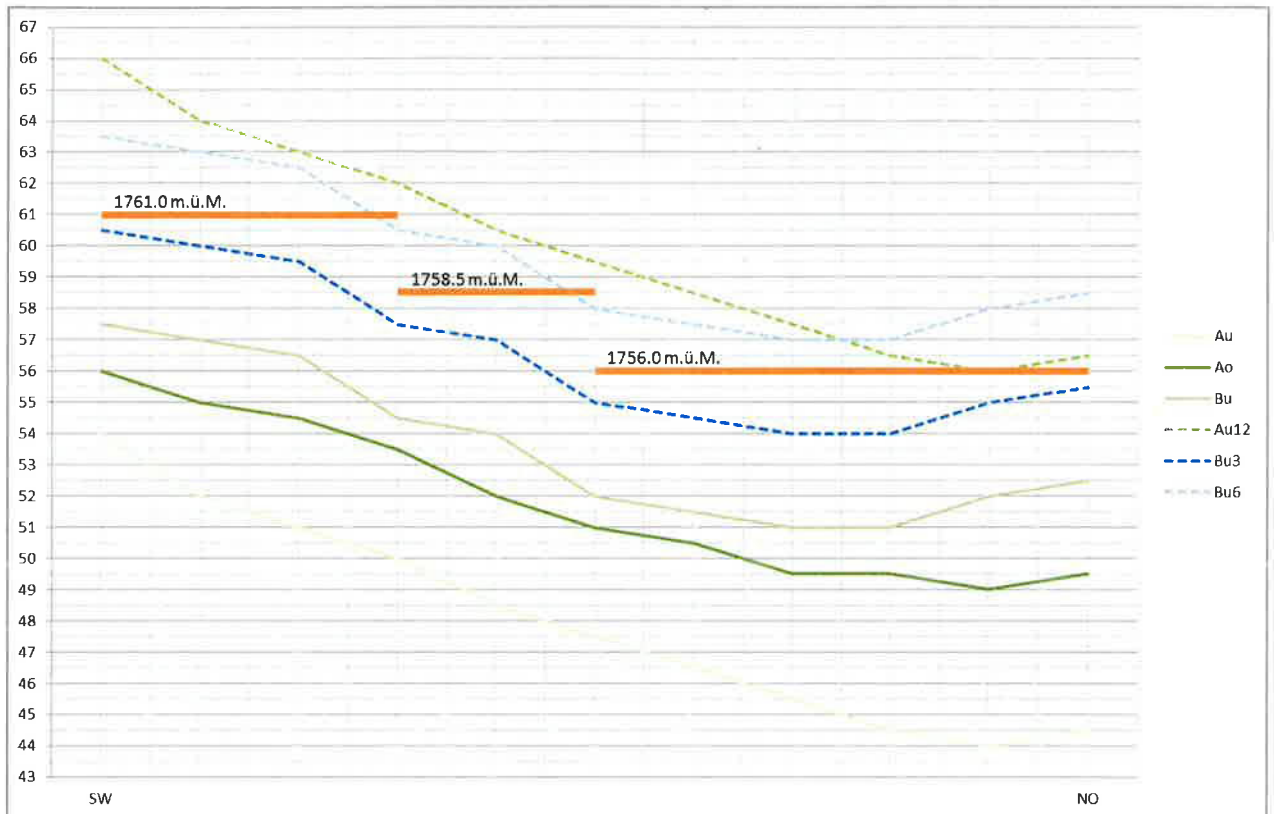
Die festgelegten Firstrichtungen richten sich nach dem Bestand. Für die Parzellen Nr. 1260 und 2503 wurde keine Firstrichtung festgelegt, im oberen Teil der Parzelle Nr. 1219 können die Bauten first- oder giebelseitig zum Hang erstellt werden. Ansonsten müssen alle Bauten giebelständig zum Hang erstellt werden.





6.2 Höhenbeschränkung für Bauten und Anlagen

Auf den Parzellen Nr. 1214, 1220, 1221 und 1222 wurde in Übereinkunft mit den Eigentümern der Parzelle Nr. 1219 eine Höhenbeschränkung für Bauten und Anlagen festgesetzt. Die Höhenbeschränkung wurde in Metern über Meer definiert und soll die Aussicht der künftigen Bebauung der Parzelle Nr. 1219 sicherstellen.



Höhenprofil der Parzellen Nr. 1214 und 1219 von Südwest nach Nordost, nicht massstäblich [Au = untere Baubereichsgrenze Parzelle Nr. 1214; Ao = obere Baubereichsgrenze Parzelle Nr. 1214; Bu = untere Baubereichsgrenze Parzelle Nr. 1219; Au12 = 12,0 m Firsthöhe ab unterer Baubereichsgrenze Parzelle Nr. 1214; Bu3 = 3,0 m ab unterer Baubereichsgrenze Parzelle Nr. 1219; Bu6 = 6,0 m ab unterer Baubereichsgrenze Parzelle Nr. 1219; orange: Höhenbeschränkung für Parzelle Nr. 1214]

Die Höhenbegrenzung wurde so festgelegt, dass der First der Bebauung der Parzellen Nr. 1214, 1220, 1221 und 1222 maximal zwischen 3,0 und 6,0 m über der unteren Baubereichsgrenze der Parzelle Nr. 1219 liegt. Da die Gebäude auf den Parzellen Nr. 1214, 1220, 1221 und 1222 giebelständig zum Hang zu erstellen sind, bleibt die Aussicht vom ersten Vollgeschoss (angenommen zwischen Bu3 und Bu6) auf der Parzelle Nr. 1219 nahezu ungehindert, auch wenn die Bauten direkt an der unteren Grenze des Baubereiches erstellt werden.

7. Erschliessungsplan

Als Festsetzung im Quartier-Erschliessungsplan wurden lediglich die Quartiererschliessungstrasse in östlichen QP-Perimeter sowie die Anordnung einer projektierten Wasser- und Abwasserleitung innerhalb einer Strassenparzelle aufgenommen.



8. Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften regeln die allgemeinen Vorschriften, die Vorschriften betreffend Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie die Verteilung der Kosten.

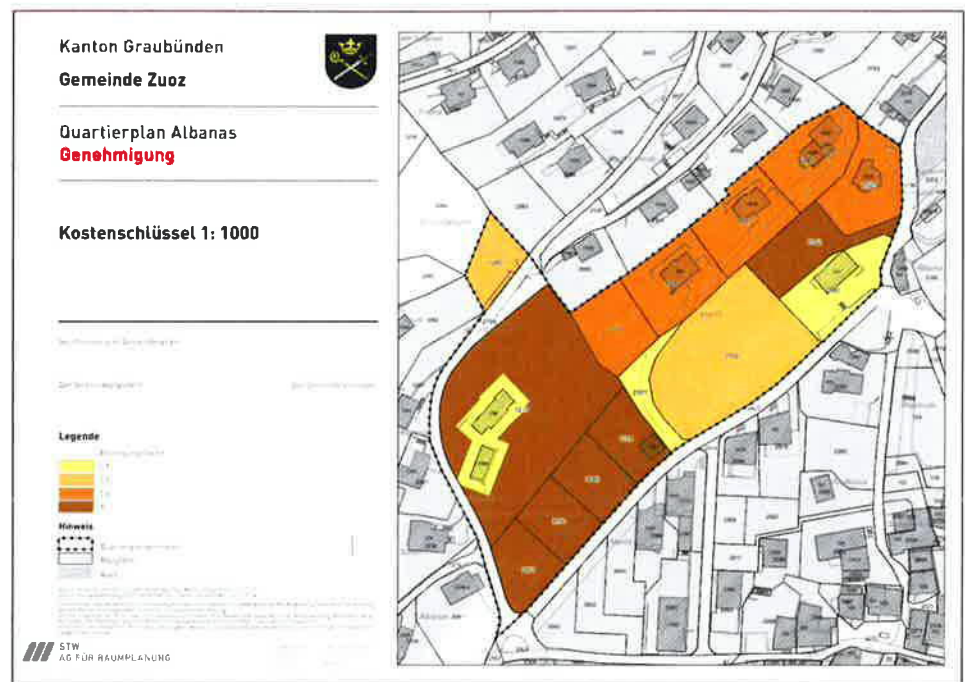
Innerhalb der Baubereiche kann die Baubehörde Überschreitungen der Gebäudelänge gemäss Baugesetz erlauben, ansonsten sind die Vorschriften der Regelbauweise einzuhalten.

Der Quartierplan Surmulins Abschnitt E wird auf den betroffenen Parzellen innerhalb des Quartierplans Albanas aufgehoben.



9. Kostenteiler

Die Hälfte der Quartierplankosten trägt die Gemeinde Zuoz, die andere Hälfte der Kosten wird gemäss Kostenschlüssel 1:1'000 auf die Grundeigentümer verteilt. Die Parzellen bzw. die Teilflächen der Parzellen beteiligen sich am Quartierplanverfahren gemäss ihrer Parzellenfläche und ihrem Beteiligungsfaktor. Der Faktor richtet sich nach den durch die Quartierplanung erzielten Vorteilen.



Chur, 04. Juni 2015 /