



SITZUNG VOM  
19. Mai 2004

MITGETEILT AM  
03. Juni 2004

PROTOKOLL NR.  
244/1

## **Quartierplanung (Baulandumlegung eingeschlossen) RÜEFA - Einsprachen- und Genehmigungsentscheid (B1.1.3.)**

---

### **I. Sachverhalt**

Gemäss rechtskräftiger Grundordnung der Gemeinde (Zonenplan) obliegt das Gebiet RÜEFA der Quartierplanpflicht. Nachdem der Vorstand am 21. März 2001 den Durchführungs- / Einleitungsbeschluss für die Quartierplanung RÜEFA gefasst und diesen am 12. April 2001 publiziert hatte, beauftragte er die in Chur domizilierte Staufer & Studach AG in Zusammenarbeit mit dem ständigen Rechtsberater der Gemeinde, [REDACTED], mit dem Ausarbeiten des Quartierplanes.

#### **1. Durchführungs- / Einleitungsbeschluss**

Vorgängig der Einleitung des öffentlichen Quartierplanverfahrens hatte ein Teil der Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro [REDACTED] versucht, auf privater Basis einen Quartierplan mit Landumlegung durchzuführen. Diesen Bemühungen war jedoch kein Erfolg beschieden. In der Folge (im April 2001) erliess der Vorstand am 21. März 2001, gestützt auf Art. 73 ff in Verbindung mit Art. 85 BauG, den Durchführungs- / Einleitungsbeschluss für die Quartierplanung RÜEFA. Der Quartierplan RÜEFA erstreckt sich über die Liegenschaften Parz. Nr. 955, 958, 959, 960, 963, 964, 965, 966, 967, 969, 970 (1676), 971, 1635, 1643 und 4502 des Grundbuches von Klosters-Serneus.

Der Quartierplanperimeter wurde in Ergänzung zum im Zonenplan umschriebenen Gebiet um die Liegenschaften Parz. Nr. 955, 958, 959, 960, 963, 964, 965, 966, 969, 970 (1676), 971 und 1635 aus Gründen der Erschliessung (Einmündung in die Kantonsstrasse) erweitert. Gleichzeitig wurde das Landumlegungsverfahren eingeleitet.

Gegen den Durchführungs- / Einleitungsbeschluss gingen keine Einsprachen ein.

#### **2. Erste Orientierung der Grundeigentümer**

Im September 2002 waren die planerischen Untersuchungen und die rechtlichen Abklärungen soweit gediehen, dass am 20. September 2002

eine erste Orientierung der Grundeigentümer mit anschliessender Frage-  
runde erfolgen konnte.

Das Bauamt ( ), das Planungsbüro Stauffer & Studach  
AG ( ) sowie der Rechtsberater informierten über  
die vorgesehene Führung der Wasserleitung im Gebiet RÜEFA, den allge-  
meinen Ablauf einer Quartierplanung, das vorgesehene Konzept der  
Quartierplanung RÜEFA sowie über rechtliche Aspekte.

### **3. Erster Entwurf Quartierplanung Rüefa / Stellungnahme Grundeigentümer**

Bis März 2003 erfolgte unter weitmöglichster Berücksichtigung der anläss-  
lich der Orientierungsversammlung seitens der Grundeigentümer einge-  
brachten Wünsche und Einwände das Erstellen des ersten Entwurfes der  
Quartierplanunterlagen, bestehend aus den Quartierplanvorschriften mit  
Anhang 1 bis 7, dem Bestandesplan 1:500, dem Neuzuteilungsplan 1:500  
sowie den beiden Erschliessungsplänen I und II 1:500.

Mit der Zustellung dieser Quartierplanunterlagen (erster Entwurf, Stand  
13. März 2003) am 7. April 2003 an alle Grundeigentümer und der Bitte  
um Stellungnahme erhielten alle Betroffenen die Möglichkeit, schriftlich  
dazu Stellung zu nehmen.

Verschiedene Grundeigentümer haben von dieser Möglichkeit Gebrauch  
gemacht und Änderungsvorschläge beantragt. Diese sich zum Teil wider-  
sprechenden Vorschläge und Anträge wurden vom Planungsbüro Stauffer  
& Studach AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Rechtsbe-  
rater sorgfältig geprüft und führten, zusammen mit der Abklä-  
rung weiterer, noch offener Punkte, zu einer Überarbeitung der Quartier-  
planunterlagen.

### **4. Öffentliche Auflage**

Nachdem die Baubehörde, das Bauamt, das Grundbuchamt und der  
Rechtsberater die überarbeiteten Quartierplanunterlagen  
RÜEFA (Stand 19. November 2003), bestehend aus den Quartierplanvor-  
schriften mit Anhang 1 bis 7, dem Bestandesplan 1:500, dem Neuzutei-  
lungsplan 1:500 sowie den beiden Erschliessungsplänen I und II 1:500  
geprüft hatten, wurden die Akten vom 15. Dezember 2003 bis 5. Januar  
2004 öffentlich aufgelegt. Den Quartierplanunterlagen der öffentlichen Auf-

lage beigelegt wurde ein Erläuterungsbericht, in welchem die Änderungen gegenüber dem letzten, den Grundeigentümern zugestellten Entwurf vom 13. März 2003 beschrieben wurden, bzw. wie und in welcher Form die anlässlich der Vernehmlassungsrunde eingegangenen Einwände in der Überarbeitung berücksichtigt werden konnten.

## **5. Einsprachen**

Gegen den öffentlich aufgelegenen Entwurf des Quartierplans liessen diverse Grundeigentümer des Bezugsgebiets Einsprache an den Vorstand erheben. Auf die dabei gestellten Anträge und die dazugehörigen Begründungen wird unter den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

## **II. Erwägungen**

### **1. Einsprache** [REDACTED] [REDACTED] vom 5. Januar 2004

#### **Rechtsbegehren**

Die Rechnungen der [REDACTED] seien angemessen in den Verteiler des Quartierplanverfahrens einzubeziehen.

#### **Erwägungen**

Die Einsprecher weisen darauf hin, dass der jetzige Quartierplan in vollem Umfang von ihren Plänen übernommen worden sei, ebenfalls die erforderlichen Berechnungen. Sie hätten auch die nötigen Kontakte mit den zuständigen Amtsstellen aufgenommen und insbesondere die Einfahrtsbewilligung in die Kantonsstrasse erwirkt. Sämtliche Leitungskataster seien durch ihre Büros eingeholt worden.

Tatsache ist indessen, dass all diese Aufwendungen nicht im Auftrag der den Quartierplan nunmehr durchführenden Gemeinde getätigt worden sind, sondern im Auftrag eines Teils der im Beizugsgebiet befindlichen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat daher von vornherein keine Handhabe, die erwähnten Vorleistungen direkt den Einsprechern zu vergüten. Mangels vertraglicher Beziehungen und weil die Einsprecher auch nicht Eigentümer von Parzellen im Beizugsgebiet sind, kann auf die vorliegende Einsprache von vornherein nicht eingetreten werden. An dieser Stelle sei immerhin erwähnt, dass jene Vorleistungen, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten direkt zugute kommen, im vorliegenden Verfahren berücksichtigt worden sind, und zwar im Sinne von Gutschriften zu Gunsten der auftraggebenden Grundeigentümer.

#### **Entscheid**

Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.

**2. Einsprache [REDACTED] vom 5. Januar 2004 (Parz. Nr. 958)**

**Rechtsbegehren 1**

Die Parz. Nr. 958 sei nur mit den "Verfahrenskosten" zu belasten. Die Kosten für die "Sanierung Einfahrt Kantonsstrasse" (Anhang 2, Kosten 2, Quartierplanvorschriften) sowie die Kosten für die "künftige Sanierung öffentliche Erschliessungsstrasse" (Anhang 2, Kosten 3, Quartierplanvorschriften) seien zu streichen.

**Erwägungen**

Zur Begründung ihres Standpunktes weisen die Einsprecher darauf hin, dass die verkehrsmässige Erschliessung der Liegenschaft Parz. Nr. 958 ausschliesslich über die Kantonsstrasse erfolge; bezeichnenderweise befänden sich auch sämtliche Parkplätze des Wohnhauses auf dem Niveau der Hauptstrasse. Die Zufahrt zur früheren Garage im Untergeschoss werde zudem nicht mehr möglich sein. Es sei daher unverständlich, warum die Baubehörde die Liegenschaft nunmehr auch für die Kosten der Verkehrserschliessung heranziehen wolle.

Diese Einwände erweisen sich indessen als unbegründet. Zum einen verhält es sich so, dass die Strassenparz. Nr. 965 (Rüefaweg) die weit zweckmässigere und vor allem die weit sicherere Erschliessung darstellt als die Kantonstrasse. Die Einfahrt in diese ist nach wie vor sehr heikel, ganz abgesehen davon, dass es aus verkehrspolizeilicher Sicht als wenig sinnvoll erscheint, auf so kurzer Distanz verschiedene Einfahrten auf diesen viel befahrenen Verkehrsweg aufrechtzuerhalten. Zum andern befindet sich einer der der Liegenschaft Parz. Nr. 958 zur Verfügung stehende Parkplatz auf der hinterliegenden Parz. Nr. 964, welche ihrerseits nur über die Strassenparz. Nr. 965 erreichbar ist. In diesem Zusammenhang ist auf den Dienstbarkeitsvertrag zwischen [REDACTED] und der Einfachen Gesellschaft [REDACTED] vom 18. April 2000 zu verweisen. Es besteht daher kein Grund, die Liegenschaft Parz. Nr. 958 von Erschliessungsbeiträgen auszunehmen.

**Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

## **Rechtsbegehren 2**

Eventuell (falls kein Eintreten auf erstes Begehren) sei von einer grundlegenden Sanierung des bestehenden Rüefaweges (Parz. 965) abzusehen und es seien Art. 23 Abs. 1 und 2 Quartierplanvorschriften sowie im Anhang 2, Kostenposition 3 bzw. im Anhang 4, Kostenposition 4 (künftige Sanierung öffentliche Erschliessungsstrasse) ersatzlos zu streichen.

## **Erwägungen**

Die Einsprecher meinen, von einer Sanierung der öffentlichen Erschliessungsstrasse zu Lasten der Quartierplaneigentümer müsste abgesehen werden, weil sich der Rüefaweg in einem einwandfreien Zustand befinde. Auch dieser Einwand erweist sich als unbegründet; denn die zur Diskussion stehende Sanierung wird erst vorgenommen, wenn hiefür eine Notwendigkeit besteht. Im Uebrigen übernimmt die Gemeinde nur Strassen, welche sich in einwandfreiem Zustand präsentieren.

## **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

## **Rechtsbegehren 3**

Eventuell (falls kein Eintreten auf erstes Begehren) sei der Einsprecher-schaft unter dem Titel SANIERUNGSKOSTEN EINFAHRT KANTONSSTRASSE für den Minderwert aufgrund der Verkleinerung des Holzschopfes eine Entschädigung von Fr. 6'000.-- zuzusprechen

## **Erwägungen**

Wohl seien die im Zusammenhang mit der Verkleinerung des Holzschopfes angefallenen Baukosten im Quartierplan berücksichtigt worden, nicht jedoch der objektive Minderwert, welcher die Liegenschaft Parz. Nr. 958 erfahre. Hiefür werde ein Betrag von Fr. 6'000.-- in Rechnung gestellt, sollte das Hauptbegehren nicht berücksichtigt werden können.

Die Argumentation erweist sich bei näherer Betrachtung als nicht stichhaltig. Wohl hatte die Sanierung der Einmündung des Rüefawegs in die Kantonsstrasse eine Verkleinerung des Holzschopfes zur Folge, wodurch ein

Parkplatz verloren ging. Dieser Verlust ist indessen im Rahmen des erwähnten Grunddienstbarkeitsvertrages vom 18. April 2000 kompensiert worden, indem zu Gunsten der Parz. Nr. 958 und zu Lasten der Parz. Nr. 964 ein Benützungsrecht an Garage begründet worden ist. Diese Verpflichtung der Eigentümer der Parz. Nr. 964 ist im Übrigen in der vorliegenden Quartierplanung mit Fr. 25'000.-- Rechnung getragen worden.

### Entscheid

Die Einsprache ist abzuweisen.

3. Einsprache [REDACTED] (Parz. Nr. 959), [REDACTED] (Parz. Nr. 960), [REDACTED] (Parz. Nr. 969) und [REDACTED] (Parz. Nr. 971) sowie [REDACTED] (Parz. Nr. 1643) vom 5. Januar 2004

### Rechtsbegehren 1

Auf die Aufnahme der Kostenposition ÄNDERUNGEN ANBAU (HAUS NR. 354), ABRUCH UND WIEDERAUFBAU (ANPASSUNG) im Betrage von Fr. 9'440.-- bei der Kostenschätzung SANIERUNG EINFABRT KANTONSSTRASSE sei zu verzichten (Anhang 4 Position 3, Punkt 6, bzw. Anhang 6 1/6, Quartierplanvorschriften).

### Erwägungen

Die Einsprecher sind der Meinung, die Sanierung im Einmündungsbereich des Rüefawegs in die Kantonsstrasse brächten ihnen nur geringe Vorteile; von einer Eliminierung des grundsätzlichen Problems könne jedenfalls keine Rede sein, nämlich dass für die Einfahrt Richtung Klosters Platz die Gegenfahrbahn der Kantonsstrasse benützt werden müsste. Problematisch und gefährlich sei nach wie vor auch das Einbiegen Richtung Klosters Dorf, nicht zuletzt, weil die vor der Liegenschaft Landstrasse 56 abgestellten Autos die Sicht nach links verunmöglichten. Die sich auf Fr. 9'044.-- belaufenden Kosten für die Aenderungen an der Liegenschaft Parz. Nr. 958 ([REDACTED]) hätten allerdings nicht nur deshalb nicht als Aufwendungen berücksichtigt werden dürfen, sondern auch darum nicht, weil der Abbruch des fraglichen Gebäudeteils Voraussetzung für die Baubewilligung des Objekts RÜEFAHOF gewesen sei.

Letzteres mag zwar zutreffend sein, ändert jedoch nichts daran, dass die Aufwendungen auch den übrigen Benützern des Rüefawegs zugute kommen und früher oder später ohnehin hätten getroffen werden müssen, spätestens bei der jetzigen Quartier-Erschliessung. Es wäre daher absolut unbillig, diese **echten** Vorleistungen unberücksichtigt zu lassen. Schon allein der Umstand, dass der Kanton die Baubewilligung für die Liegenschaft Parz. Nr. 964 von dieser Sanierung der Einfahrt abhängig gemacht hat, zeigt, dass diese eine echte Verbesserung der Erschliessungssituation, insbesondere eine Entschärfung der Ein- und Ausfahrtsproblematik gebracht hat. Dass damit nicht alle Risiken beseitigt werden konnten, ändert daran nichts.

### Entscheid

Die Einsprache ist abzuweisen.

### Rechtsbegehren 2

Auf die Kostenposition ERSATZ GARAGE RESP. EINSTELLPLATZ von Fr. 25'000.-- bei der Kostenschätzung SANIERUNG EINFAHRT KANTONSSTRASSE sei zu verzichten bzw. es sei dieser Betrag auf maximal Fr. 5'000.-- zu reduzieren (Anhang 4 Position 3, Punkt 7, Quartierplanvorschriften).

### Erwägungen

Nach Meinung der Einsprecher ist es nicht nachvollziehbar, warum den Eigentümern der Liegenschaft Parz. Nr. 964 unter dem Titel ERSATZGARAGE RESP. EINSTELLPLATZ ein Betrag von Fr. 25'000.-- vergütet werden soll. Ihres Erachtens wäre ein Betrag von max. Fr. 5'000.-- ausreichend.

Entgegen der vertretenen Auffassung bestand früher genügend Raum, um im nördlichen Bereich der Parz. Nr. 958 ein Auto abstellen zu können. Dieser Platz ist durch die Einfahrtssanierung, welche früher oder später ohnehin hätte vorgenommen werden müssen, verloren gegangen. Wie vorne bereits erwähnt (II.2.), hat hier im Zuge des erwähnten Dienstbarkeitsvertrages eine Kompensation stattgefunden, indem betreffende Eigentümer der Parz. Nr. 964 den Eigentümern der Parz. Nr. 958 einen Garagenplatz zur Verfügung stellen. Mit Fr. 25'000.-- liegt die Entschädigung in einem angemessenen Bereich.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 3**

Auf die Kostenposition GRUNDBUCHEINTRAG FÜR ERSATZABGABE DOPPELGARAGE bei der Kostenschätzung SANIERUNG EINFAHRT KANTONSSTRASSE sei zu verzichten (Anhang 4 Position 3, Punkt 7a, Quartierplanvorschriften: Fr. 2'353.--).

### **Erwägungen**

Die Einsprecher rügen des Weiteren die Kostenposition Fr. 2'353.-- für einen Grundbucheintrag für Ersatzabgaben.

Es ist tatsächlich nicht ersichtlich, inwiefern diese Aufwendungen den Grundeigentümern im Beizugsgebiet zugute kommen sollen, weshalb die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen ist. Dementsprechend entfällt in Anhang 4 Position 3 SANIERUNG EINFAHRT KANTONSSTRASSE der Punkt 7a: GRUNDBUCHEINTRAG FÜR ERSATZABGABE DOPPELGARAGE (vgl. bereinigte Fassung der Quartierplanvorschriften in der Beilage).

### **Entscheid**

Die Einsprache ist gutzuheissen, d.h. auf die Abgeltung von Fr. 2'353.-- wird verzichtet.

### **Rechtsbegehren 4**

Auf die Entschädigung von Vorleistungen des [REDACTED] im Betrage von Fr. 2'856.-- sowie Fr. 1'655.-- bei der Kostenschätzung VERFAHRENSKOSTEN bzw. Fr. 3'970.-- und Fr. 4'684.-- bei der Kostenschätzung SANIERUNG EINFAHRT KANTONSSTRASSE sei zu verzichten.

### **Erwägungen**

Diese Aufwendungen sind detailliert ausgewiesen.

Wie sich dem Anhang 5 entnehmen lässt, sind nur jene Vorleistungen berücksichtigt worden, welche im vorliegenden Quartierplanverfahren ohnehin hätten getroffen werden müssen. Dementsprechend sind denn auch die Rechnungen [REDACTED] massiv "reduziert" worden. Die Einwendungen erweisen sich daher als unbegründet.

### Entscheid

Die Einsprache ist abzuweisen.

### Rechtsbegehren 5

Der Kostenverteiler sei gemäss den Grundsätzen des Vorteils- sowie Äquivalenzprinzips wie folgt anzupassen:

|                                                         | Parzelle<br>überbaut | nicht überbaut |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Verfahrenskosten, Gebühren                              | 0% - 20%             | 80% - 100%     |
| Sanierung Einfahrt Kantonsstrasse                       | 20% - 30%            | 70% - 80%      |
| Künftige Sanierung ÖFFENTLICHE<br>ERSCHLIESSUNGSSTRASSE | 50%                  | 50%            |

### Erwägungen

Der Kostenverteiler gemäss Quartierplanvorschriften präsentiert sich demgegenüber wie folgt:

|                                                         | Parzelle<br>überbaut | nicht überbaut |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Verfahrenskosten, Gebühren                              | 40%                  | 60%            |
| Sanierung Einfahrt Kantonsstrasse                       | 50%                  | 50%            |
| Künftige Sanierung ÖFFENTLICHE<br>ERSCHLIESSUNGSSTRASSE | 50%                  | 50%            |

Was die Position VERFAHRENSKOSTEN / GEBÜHREN anbelangt, so ist es zwar richtig, dass die Eigentümer der noch nicht überbauten Parzellen vom vorliegenden Quartierplanverfahren am meisten profitieren, weil die Erteilung von Baubewilligungen ja unter anderem von einer einwandfreien Erschliessung abhängt. Eine einwandfreie Erschliessung des ganzen Bezugsgebiets wirkt sich jedoch auch für die Eigentümer der bereits über-

bauten Liegenschaft sehr positiv aus, nicht zuletzt auch der Umstand, dass der Haupteerschliessungsträger, nämlich der Rüefaweg von der Gemeinde übernommen wird und diese inskünftig für den Unterhalt aufkommen wird. Die Aufteilung 40 zu 60 % trägt daher der Interessenlage durchaus Rechnung.

Hinsichtlich der Position SANIERUNG EINFAHRT KANTONSSTRASSE sind hinsichtlich der Interessenlage zwischen den überbauten und den nicht überbauten Grundstücken überhaupt keine Unterschiede auszumachen; diese Sicherungsmassnahme wirkt sich für alle Beteiligten in gleichem Masse positiv aus.

Die auf die Privatinteressenz entfallenden Kosten für die künftige Sanierung der ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (70 %) im geschätzten Betrage von Fr. 81'900.-- sind im Verhältnis 50 zu 50 % auf die überbauten und die noch nicht überbauten Parzellen aufgeteilt worden. Daraus ist offenbar der falsche Eindruck entstanden, die beiden Grundeigentümerkategorien würden gleich belastet. Dies ist jedoch nicht der Fall, weil die Fläche der überbauten Parzellen mit 9'647 m<sup>2</sup> ungleich grösser ist als jene der nicht überbauten Parzellen mit 4'494 m<sup>2</sup>. Dementsprechend haben die Eigentümer der überbauten Parzelle an die künftige Sanierung der öffentlichen Erschliessungsstrasse lediglich Fr. 4.25/m<sup>2</sup> zu bezahlen, die Eigentümer der noch nicht überbauten Parzellen jedoch Fr. 9.10/m<sup>2</sup>. Diese unterschiedliche Behandlung ist auch von der Sache her gerechtfertigt, weil die Eigentümer der bereits überbauten Parzellen bereits erhebliche Vorleistungen erbracht haben, welche nur zum Teil vergütet werden. Die Strassenparz. Nr. 965 - also der Rüefaweg - wird von der Gemeinde entschädigungslos übernommen. Dazu kommt, dass die Eigentümer der noch nicht überbauten Parzellen über weite Strecken auf die Schaffung eines einwandfreien Erschliessungsregimes angewiesen sind, wenn sie ihr Land baulich nutzen wollen.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 6**

Auf die Kostenüberwälzung für die Aufwendungen der privaten Erschliessungsstrasse auf die Parz. Nr. 1643 ( ) im Betrage von Fr. 11'052.-- sei zu verzichten.

### **Erwägungen**

Nach Meinung der Einsprecher resultiert aus der geplanten privaten Erschliessungsstrasse für die [REDACTED] kein Vorteil, welcher eine Kostenbeteiligung von 10 % der gesamten Erstellungskosten rechtfertigen würde. Die Stockwerkeigentümer hätten das bisherige Stichsträsschen auf eigene Kosten erstellt; die geplante Erschliessungsstrasse führe über dieses Stichsträsschen und werde in Zukunft auch der Erschliessung der vier Garagen dienen mit der Konsequenz, dass ihr Land mit einer Dienstbarkeit belastet werde. Die geplante Erschliessungsstrasse diene praktisch ausschliesslich anderen Parzellen; ihre eigenen Wohn- und Schlafräume würden lediglich mit zusätzlichen Immissionen eingedeckt.

Auch diese Argumentation erweist sich bei näherer Ueberprüfung als nicht stichhaltig. Abgesehen davon dass die erwähnten Immissionen praktisch gar nicht ins Gewicht fallen, hat die neue Anlage für sie auch Vorteile, indem die Zufahrtsverhältnisse durch die verbreiterte Fahrbahn wesentlich verbessert werden. Darüber hinaus ist der westliche Teil ihrer Liegenschaft Parz. Nr. 1643 in Zukunft nurmehr in geringem Masse mit einer Strasse belegt, sodass diese Fläche für andere Zwecke zur Verfügung steht.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 7**

Die Liegenschaften Parz. Nr. 4620, 4621, 4622, 4508 sowie 4624 und 4623 seien ebenfalls - analog der Parz. Nr. 967 - zur Zahlung einer einmaligen Entschädigung zu Gunsten der Eigentümer der Parz. Nr. 1643 zu verpflichten.

### **Erwägungen**

Die Einsprecher machen geltend, dass die letztgenannten Parzellen ebenfalls von der privaten Erschliessungsstrasse erschlossen würden, weshalb deren Eigentümer ebenfalls eine Entschädigung an sie leisten müssten. Es sei nicht nachvollziehbar, warum dies nur mit Bezug auf die Parz. Nr. 967 vorgesehen sei.

Bei dieser Argumentation übersehen die Einsprecher indessen, dass die Erschliessungssituation der zur Diskussion stehenden Parzellen, welche alle aus der Parz. Nr. 4502 hervorgegangen sind, mit jener der Parz. Nr. 967 nicht vergleichen lässt. Währenddem Letztere ursprünglich weit ab von jeder strassenmässigen Erschliessung lag, grenzte die weit über 4'000 m<sup>2</sup> messende Parz. Nr. 4502 schon früher über weite Strecken an den Rüefaweg und war damit hinreichend erschlossen. Der Eigentümer dieser Parzelle war daher auf die Beanspruchung der Liegenschaft Parz. Nr. 1643 in keiner Art und Weise angewiesen. Abgesehen davon beansprucht der neue private Erschliessungsweg weit mehr Land von der ursprünglichen Parz. Nr. 4502 als von der Parz. Nr. 1643. Dieser Weg kann von den Eigentümern der Liegenschaft Parz. Nr. 1643 (Haus MAYA) gleichwohl auf die ganze Breite befahren werden. Die Einsprache erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

#### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

#### **4. Einsprache** [REDACTED] [REDACTED] (Parz. Nr. 964) vom 5. Januar 2004

#### **Rechtsbegehren 1**

Es sei von einer grundlegenden Sanierung des bestehenden Rüefawegs (Parz. Nr. 965) zu Lasten der Quartierplankosten abzusehen und es seien Art. 23 Abs. 1 und 2 Quartierplanvorschriften sowie im Anhang 2 die Kostenposition 3 bzw. im Anhang 4 Position 4 KÜNFTIGE SANIERUNG ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ersatzlos zu streichen.

#### **Erwägungen**

Auch diese Einsprecher sind der Meinung, dass auf die vorgesehene Sanierung des Rüefawegs von vornherein verzichtet werden müsste. Hiefür gilt das vorne Gesagte (II.2.).

#### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

## **Rechtsbegehren 2**

Es sei im Erschliessungsplan I (1 : 1000) die Lage des öffentlichen Fussweges derart anzupassen, dass dieser maximal zur Hälfte über Parzelle Nr. 964 verläuft.

## **Erwägungen**

Wie die Abklärungen gezeigt haben, fehlt in der Grundordnung der Gemeinde (Genereller Erschliessungsplan) eine entsprechende Festlegung, für einen solchen Fussweg, sodass auf diesen gänzlich zu verzichten ist. Dementsprechend entfällt auch Art. 15 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften. Des Weiteren ist auch eine Anpassung von Art. 14, 21, 23 und 30 der erwähnten Vorschriften vorzunehmen (vgl. bereinigte Fassung des Quartierplan-Erschliessungsplans und der Quartierplanvorschriften in der Beilage).

## **Entscheid**

Die Einsprache ist im Sinne der Erwägungen gutzuheissen.

## **Rechtsbegehren 3**

Es sei in der Kostenzusammenstellung der Quartierplankosten RÜEFA unter Position 3 SANIERUNG EINFAHRT KANTONSSTRASSE die Position 7 ERSATZGARAGE RESP. EINSTELLPLATZ auf mind. Fr. 40'000.-- zu erhöhen.

## **Erwägungen**

Die Einsprecher sind der Auffassung, diese Entschädigung sei mit Fr. 25'000.-- zu gering bemessen. Der Verkaufspreis einer solchen Garage im Halte von knapp 30 m<sup>2</sup> betrage mind. Fr. 50'000.--. Es sei schlechthin nicht einzusehen, weshalb der [REDACTED] gemäss Kostenzusammenstellung (Angang 4) unter diesem Titel lediglich die hälftige Entschädigung von Fr. 25'000.-- zugestanden werde.

Diese Kritik erweist sich als unbegründet. Wohl mag es sein, dass für einen solchen Garagenplatz Fr. 50'000.-- geboten würde. Anknüpfungspunkt für das Quartierplanverfahren ist jedoch nicht primär dieser Garagenplatz, sondern die auf der Parz. Nr. 958 verloren gegangene Parkierungsfläche, und diese ist mit Fr. 25'000.-- ausreichend abgegolten. Zu-

dem ist der Hinweis erlaubt, dass die Räumlichkeiten der Garage auf Parz. Nr. 958 teilweise anderweitig genützt werden können. Bezeichnenderweise ist von Seiten anderer Grundeigentümer gerade dieser Punkt beanstandet worden. Es wurde sogar verlangt, diesen Entschädigungsbetrag auf Fr. 5'000.-- zu reduzieren.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 4**

Es sei im Quartierplan von einer provisorischen Lösung der Abfallsammelstelle (Art. 20 Quartierplanvorschriften) abzusehen und sofort eine definitive Regelung im Bereich der Kantonsstrasse (Fusswegverbindung) zu realisieren.

### **Erwägungen**

Gemäss Einsprecher beabsichtigt die Gemeinde hier ein "Providurium", welches nicht im Interesse der Quartierplaneigentümer liege, zumal die Gemeinde bei der Bewilligung des Mehrfamilienhauses RÜEFAHOF selbst ausdrücklich von einer Kehrichtsammelstelle im Bereich der Kantonsstrasse gesprochen habe. Es sei daher unerlässlich, das definitive Abfallentsorgungskonzept direkt im Zuge der pendenten Quartierplanung zu bearbeiten und umzusetzen, sodass auch dieser Teilbereich der Erschliessungsplanung keine Fragen mehr offen lasse.

Tatsache ist indessen, dass die Bedingungen noch nicht erfüllt sind, um im Bereich der Kantonsstrasse die Kehrichtsammelstelle für das Quartier einzurichten. Will man nicht eine Verzögerung des ganzen Quartierplanverfahrens riskieren, bleibt nichts anderes übrig, als bis auf weiteres die Kehrichtsammelstelle am dafür vorgesehenen Ort im Quartierplangebiet einzurichten. Diese Sammelstelle kann dann aber aufgehoben werden, wenn der dafür geeignete Platz im Bereich der Kantonsstrasse sich festsetzen lässt. Aus diesen Gründen drängt sich folgende Modifikation von Art. 20 der Quartierplanvorschriften auf:

*Von der Gemeinde wird auf der Parzelle Nr. 4624 eine Abfallsammelstelle betrieben.*

*Die Eigentümer der mit der Abfallsammelstelle belasteten Parzelle wird seitens der Gemeinde eine jährliche Entschädigung in Höhe von Fr. 10.-- pro m<sup>2</sup> und Jahr entrichtet.*

*Vorbehalten bleibt eine Aufhebung dieser Abfallsammelstelle und der damit verbundenen Verpflichtungen für den Fall, dass im Bereich der Kantonsstrasse eine Ersatzlösung besteht (vgl. bereinigte Fassung der Quartierplanvorschriften in der Beilage).*

Dementsprechend anzupassen sind Art. 21 und 23 der erwähnten Vorschriften (vgl. bereinigte Fassung der Quartierplanvorschriften in der Beilage).

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

**5. Einsprache [REDACTED] (Parz. Nr. 967) vom 30. Dezember 2003**

### **Rechtsbegehren 1**

Es sei die gesamte Erschliessungsstrasse (Parz. Nr. 965 und 4628) als öffentliche Erschliessungsstrasse zu qualifizieren und es seien die diesbezüglichen Vorschriften der Quartierplanvorschriften betreffend Erstellung, Kostentragung und Unterhalt / Erneuerung (insbesondere Art. 14, 15, 21, 22, 24, 27, 28 und 29) samt Anhängen (insbesondere Anhänge 2, 3 und 4) entsprechend anzupassen.

### **Erwägungen**

Nach Auffassung des Einsprechers lässt es sich in keiner Weise rechtfertigen, die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebiets in zwei Kategorien vorzunehmen, nämlich mit einer privaten und einer öffentlichen Erschliessungsstrasse. Die Mehrbelastungen sowohl bezüglich Strassen-erstellung als auch bezüglich Unterhalt und Erneuerung seien bei einer privaten Erschliessungsstrasse enorm. Sachliche Gründe für eine solche Differenzierung lägen nicht vor.

Es gibt durchaus gute Gründe für das Ausscheiden des neuen Stichsträsschens als private Erschliessungsstrasse. Abgesehen davon, dass

keine gesetzliche Verpflichtung dafür besteht, eine im Quartierplanverfahren neugeschaffene Verkehrsanlage als öffentliche Strasse auszuscheiden, darf nicht übersehen werden, dass durch das zur Diskussion stehende Strassenstück weit weniger Grundeigentümer erschlossen werden als durch den vorbestehenden Rüefaweg, der in diesem Sinne Sammelcharakter hat. Bezeichnenderweise muss dieser Weg im Gegensatz zum neu geschaffenen Strassenstück praktisch von allen Grundeigentümern des Beizugsgebiets benutzt werden.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 2**

Die in Anhang 2, Kosten 4, der Quartierplanvorschriften ausgewiesenen Kosten sollen (eventuell) strikte nach der Bruttogeschossfläche (BGF) erfolgen, d.h. keine 50 % Reduktion für [REDACTED].

### **Erwägungen**

Der Einsprecher bemängelt vor allem, dass beim vorgeschlagenen Kostenverteiler mit Bezug auf die Eigentümerschaft von Parz. Nr. 1643 ([REDACTED]) ein pauschaler Abzug von 50 % gewährt worden sei. Bei seiner Argumentation übersieht der Rekurrent jedoch, dass die erwähnte Liegenschaft schon bisher über eine Zufahrt verfügt hat.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 3**

Verzicht auf Sanierung Rüefaweg

### **Erwägungen**

Auch dieser Einsprecher verlangt einen definitiven Verzicht auf eine Sanierung des Rüefawegs.

Wie vorne bereits eingehend dargelegt worden ist (II.2.), wird die Gemeinde diese Sanierung erst vornehmen, wenn dafür eine entsprechende Notwendigkeit besteht. Es entspricht nicht der Intension der Gemeinde, solche kostspieligen baulichen Massnahmen ohne Not zu treffen. Verfehlt wäre es jedoch, Sanierungen für alle Zukunft auszuschliessen. Abgesehen davon hätte es die Gemeinde auch ohne diese Regelung in der Hand, bei einer späteren Sanierung ein Perimeterverfahren durchzuführen und so die Grundeigentümer im Beizugsgebiet zu belasten.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 4**

Es sei die Entschädigung zu Lasten von Parz. Nr. 967 für die erforderlichen Zufahrtsrechte auf einen Gesamtbetrag von Fr. 6'000.-- festzulegen, evtl. sei die Entschädigung angemessen zu reduzieren unter entsprechender Anpassung von Art. 15 und 30 Quartierplanvorschriften bzw. des Anhangs 3.

### **Erwägungen**

Für den Einsprecher gibt es keinen vernünftigen Grund, um die Entschädigung von vormals Fr. 6'000.-- auf total Fr. 18'800.-- zu erhöhen. Dies komme einer Steigerung von 313.33 % gleich. Falsch sei es jedenfalls, nicht von der BGF, sondern von der Gesamtfläche der Parz. Nr. 967 auszugehen. Darüberhinaus werde der in Anschlag gebrachte Landpreis von Fr. 200.-- pro m<sup>2</sup> beanstandet, welcher dem effektiven Nutzen von Parz. Nr. 967 überhaupt nicht Rechnung trage, da ja nicht eine Miteigentumsquote an den Strassengrundstücken, sondern lediglich ein Fuss- und Fahrwegrecht erworben werde.

Dieser Auffassung vermag sich der Vorstand indessen nicht anzuschliessen. Tatsache ist und bleibt, dass die Parz. Nr. 967 bis anhin überhaupt nicht erschlossen war und für die Durchsetzung einer genügenden Erschliessung die erwähnte Landfläche ab den Nachbarparzellen hätte beansprucht werden müssen. Geht man, was zweifellos richtig ist, von einem Quadratmeterpreis von Fr. 700.-- für Bauland aus, dann ist es sicherlich vertretbar, wenn 30 % davon den betroffenen Landeigentümern gutgeschrieben werden. Wenn nur diese 30 % vergütet werden, so liegt das daran, dass sich die BGF der betreffenden Landfläche trotz der Bela-

daran, dass sich die BGF der betreffenden Landfläche trotz der Belastung baulich nutzen lässt. Die zugesprochene Summe lässt sich indessen auch vom Ergebnis her rechtfertigen. Denn für die Schaffung einer genügenden Zufahrt für eine Baulandparzelle ist eine Entschädigung von Fr. 18'000.-- sicherlich nicht überrissen. In einem Notwegrechtsprozess hätte der Einsprecher zweifellos eine höhere Entschädigung leisten müssen.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 5**

Aufhebung der provisorischen Abfallsammelstelle und definitive Regelung im Bereich der Kantonsstrasse.

### **Erwägungen**

Auch dieser Einsprecher beanstandet, dass die Abfallsammelstelle nicht definitiv im Bereich der Kantonsstrasse festgelegt wird.

Abgesehen davon dass der betreffende Bereich der Kantonsstrasse gar nicht zum Beizugsgebiet des Quartierplanverfahrens Rüefa gehört, sind im Zusammenhang mit der Einsprache [REDACTED] (II.4.) bereits die Gründe für die jetzige Ausgestaltung aufgeführt worden. Es kann auf jene Erwägungen verwiesen werden, insbesondere auch auf die Modifikation, welche Art. 20 der Quartierplanvorschriften im Rahmen dieses Einsprache- und Genehmigungsentscheids erfährt.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

6. Einsprache [REDACTED] (Parz. Nr. 965 und 4502) vom 5. Januar 2004

### **Rechtsbegehren 1**

Aufhebung der Differenzierung überbaute / nicht überbaute Grundstücke.

### **Erwägungen**

Für die Einsprecher ist nicht ersichtlich, weshalb die Kosten zwischen überbauten und nicht überbauten Grundstücken differenziert werden sollten; der Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung werde dadurch verletzt.

Für die beanstandete Differenzierung gibt es indessen durchaus gute Gründe: Die den Hauptwert einer Parzelle ausmachende bauliche Nutzung konnte im Falle der bereits überbauten Parzellen logischerweise bereits realisiert werden, was bei den unüberbauten Parzellen nur beschränkt der Fall ist. Die Eigentümer der noch nicht überbauten Parzellen sind auf die Erschliessung in besonderem Masse angewiesen. Wie gerade das Beispiel RÜEFAHOF (Parz. Nr. 964) gezeigt hat, sind die unüberbauten Parzellen nur bedingt als genügend erschlossen qualifiziert worden. Abgesehen davon haben die Eigentümer der überbauten Parzellen bereits erhebliche Vorleistungen zu Gunsten der bestehenden und nunmehr von der Gemeinde übernommenen Erschliessungsstrasse RÜEFAWEG erbracht, sodass sich auch insoweit eine differenzierte Behandlung aufdrängte.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 2**

Die provisorische Abfallsammelstelle sei aufzuheben.

### **Erwägungen**

Mit Bezug auf die ganze Problematik rund um die Abfallsammelstelle kann auf die Ausführungen unter den Ziffern 2.4 verwiesen werden.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 3**

Verzicht auf Entschädigung der Vorleistungen der [REDACTED]  
[REDACTED].

### **Erwägungen**

Nach Auffassung der Einsprecher ist es nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorleistungen der Baugesellschaft RÜEFAHOF abgegolten werden sollten. Spätestens seit der Zonenplanrevision 1993 sei ja bekannt gewesen, dass in der Rüefa eine Quartierplanpflicht bestehe. Die Finanzierung sei in Art. 78 des Baugesetzes geregelt. Wenn jemand vor Einleitung des Quartierplanverfahrens Pläne etc. ausgearbeitet habe, sei dies auf eigenes Risiko geschehen.

Dass die zur Diskussion stehenden Vorleistungen auf eigenes Risiko erbracht worden sind, ist zwar richtig, dies ändert jedoch nichts daran, dass es einem Gebot der Fairness entspricht, dass jene Vorleistungen, welche gerade auch für das vorliegende Quartierplanverfahren verwendbar sind, den betreffenden Grundeigentümern gutgeschrieben werden. Wie vorne bereits dargelegt, sind vorliegend tatsächlich nur solche Vorleistungen berücksichtigt worden, von welchen auch die übrigen Grundeigentümer des Bezugsgebiets profitieren.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

### **Rechtsbegehren 4**

Aufhebung der Bevorzugung [REDACTED]

### **Erwägungen**

Die Einsprecher rügen des Weiteren eine unzulässige Bevorzugung der [REDACTED]. Wenn schon, würden bauliche Anlagen unentgeltlich der Gemeinde zufallen.

Es ist nicht ganz klar, worauf die Einsprecher mit ihren Einwendungen hinauswollen. Hier geht es ja lediglich um die Frage, inwieweit gewisse Grundeigentümer im Bezugsgebiet von der ganzen Erschliessungsplanung mehr profitieren als andere, was sich entsprechend auf den Kostenverteiler auswirken muss. Ein Grundeigentümer, welcher bis anhin schon über eine eigene genügende Zufahrt zu einer bestehenden Liegenschaft verfügt, profitiert von einer Gesamterschliessung des Quartierplangebiets zweifellos weit weniger als einer, dessen Land bis anhin nur unzureichend

19. Mai 2004

244/22

oder überhaupt nicht erschlossen war. Bei ihrer Argumentation übersieht die Einsprecherschaft des Weitem, dass das hier zur Diskussion stehende Privatsträsschen neu erstellt und im Gegensatz zum bestehenden Rüefaweg gar nicht von der Gemeinde übernommen wird.

### **Entscheid**

Die Einsprache ist abzuweisen.

## **7. Uebrige Genehmigungsvoraussetzungen**

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, erweisen sich die meisten Einsprachen als unbegründet; jedenfalls stehen die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Einwände einer Genehmigung des Quartierplans nicht im Wege. Es sind aber auch keine anderen Hindernisse zu erkennen, welche eine Ueberarbeitung des Entwurf nötig machen würden. Die Vorgaben der Grundordnung sind in allen Teilen eingehalten, weshalb der Quartierplan unter dem Vorbehalt der vorerwähnten Modifikationen im Quartiererschliessungsplan und in den Quartierplanvorschriften als ganzer zu genehmigen ist.

### III. Demnach erkennt der Vorstand:

1. Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen beurteilt.
2. Der Quartierplan Rüefa wird mitsamt den Quartierplanvorschriften mit Anhang 1 bis 8, mit Bestandesplan 1 : 500 mit Neuzuteilungsplan 1 : 500 und Erschliessungsplan I und II 1 : 500 genehmigt, und zwar mit den Modifikationen, wie sie im beiliegenden Erschliessungsplan eingezeichnet und in den beiliegenden Quartierplanvorschriften enthalten sind.
3. Nach Rechtskraft des vorliegenden Quartierplanes wird dieser zur Anmerkung im Grundbuch Klosters angemeldet werden.
4. Die Behandlungs- und Bewilligungsgebühr wird mit separater Verfügung veranlagt.

5. Rechtsmittel

Gegen diesen Einsprachen- und Genehmigungsentscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:



19. Mai 2004

244/25



# **GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS**

Ein Vorstandsmitglied:

Der Gemeindeschreiber:

Christian Mathis-Deichmann

Jörg A. Nold