



## VORSTAND DER GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

SITZUNG VOM  
11. Februar 2004

MITGETEILT AM  
27. Feb. 2004

PROTOKOLL NR  
61/1

### Quartierplanung (Baulandumlegung eingeschlossen) DOGGILOCH - Einsprache- und Genehmigungsentscheid (B1.1.3.)

---

#### I. Sachverhalt

1. Am 27. März 2002 (Prot. Nr. 156) hatte der Vorstand beschlossen, über das Gebiet, die Parz. Nr. 1986, 2382 und 2383 umfassend, das Quartierplanverfahren mit Baulandumlegung einzuleiten.

Dieser Beschluss ist in Nr. 14 von Bezirksamtsblatt und Klosterser Zeitung am 4. bzw. 5. April 2002 veröffentlicht worden. Innert der 20-tägigen Rechtsmittel-Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Somit ist der vorständliche Beschluss im Frühjahr 2002 in Rechtskraft erwachsen.

2. Vorliegendenfalls ist das Quartierplandossier vorgängig von Seiten der Grundeigentümer erstellt worden.

In der Folge wurde der ständige Rechtsberater der Gemeinde Dr. Otmar Bänziger in Chur, zu dessen Überprüfung und zum Ausarbeiten der Quartierbestimmungen beauftragt. Die in diesem Sinne überarbeitete Fassung wurde schliesslich vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Auflage erfolgte am 28. August 2003. Sie beinhaltet folgende Planungselemente: Bestandesplan, Quartiererschliessungsplan, Quartiergestaltungsplan, Richtprojekt sowie Quartierplanbestimmungen und Kostenverteiler.

3. Innert Frist gingen folgende Einsprachen mit nachstehend aufgeführten Anträgen und Begründungen ein:

- 3.1. Die StWEG ROMANZA, vertreten durch die Hausverwaltung Alfina Treuhand AG, diese wieder vertreten durch RA Dr. Patrik Wagner in Davos, stellte in deren schriftlichen Eingabe vom 10. September 2003 folgendes Rechtsbegehren:

1. *Es sei der publizierte Quartierplan in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung gemäss nachstehenden Erwägungen vollumfänglich zurückzuweisen.*
2. *Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.*
- 3.2. *Vorab ist die Einsprecherin der Auffassung, dass auch zwischen der Parz. Nr. 2011 und derjenigen der Rätia Energie Klosters AG mit Nr. 2383 - diese bildet Bestandteil des Quartierplan-Perimeters - eine Pufferzone zu schaffen sei. Allein damit könne einmal eine Gleichbehandlung wie im Verhältnis zwischen dem Quartierplan-Perimeter und der angrenzenden Liegenschaft Parz. Nr. 1985 erzielt werden. Weiter würde damit dem Beschluss der Bündner Regierung vom 4./14. Juli 1995 im Zusammenhang mit diversen Einsprachen anlässlich der Ortsplanungs-Revision nachhaltig Rechnung getragen werden.*
4. *In der Folge nahmen die Gemeindevertreter in dieser Sache, insbesondere Dr. Bänziger, mit den Quartierplan-Genossen nochmals Kontakt auf, mit dem Ziel dem Einsprecherbegehren möglichst entsprechen zu können. Dies ist in der Folge denn auch gelungen, indem die Beteiligten sich auf das Schaffen einer Pufferzone (Planfassung vom 28. November 2003) geeinigt haben.*
5. *Mit Schreiben vom 5. Dezember 2003 wurde die Einsprecherin mit einem entsprechend modifizierten Dossier bedient. Dieses Vorgehen erfolgte im Übrigen aufgrund eines ausdrücklichen Verlangens der Rätia Energie Klosters AG gemäss deren Schreiben vom 24. November 2003.*
6. *Mit Schreiben vom 12. Januar 2004 teilte die Einsprecherin der Gemeinde folgendes mit: ... Beim Betrachten der Quartierplanung falle auf, dass der westliche Baubereich I bei der Parz. Nr. 1986 breiter ist, 30 m umfasst und ab Parzellengrenze 35 m beträgt. Dem gegenüber sei der Baubereich I auf der östlichen Seite nur knapp 16 m breit und von der gemeinsamen Parzellengrenze zur StWEG Romanza nur 21 m entfernt. Im Sinne einer Gleichberechtigung und im Sinne einer besseren Absonderung des Wohnquartiers (Wohnzone) mit dem Baubereich II, welcher der gewerblichen Nutzung zugänglich ist, erachte es*

*unsere Mandantschaft für gerechtfertigt, den Baubereich I an der westlichen Seite auf mindestens 20 m auszudehnen. ... Die Einsprache könnte ohne Aussprechung einer ausseramtlichen Entschädigung nicht zurückgezogen werden. ...*

## II. Erwägungen

1. Grundsätzlich ist die Gemeinde aufgrund von Art. 19 RPG verpflichtet, die von ihr ausgeschiedenen Bauzonen zu erschliessen. Wo es die Verhältnisse erfordern, ist dieses Ziel mittels einer Quartierplanung im Sinne von Art. 38 ff KRG zu verwirklichen.

Schliesslich schreibt das kommunale Baurecht in Art. 73 BauG vor, dass der Quartierplan die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone regelt.

Art. 86 BauG lässt das Erstellen des Planes durch die beteiligten Grundeigentümer zu.

2. Das Quartierplangebiet bildet Bestandteil der Gewerbe-Wohnzone 0.8 mit einem Wohnanteil kleiner als 70 %. Die Einsprecher-Liegenschaft Parz. Nr. 2011 liegt ebenfalls in genannter Zone, jedoch nicht im Quartierplangebiet. Die in der Einsprache erwähnte Liegenschaft Parz. Nr. 1985 hingegen liegt in der Wohnzone 0.5, jedoch ebenfalls nicht im Quartierplangebiet.
3. Angesichts der Ausgangslage gemäss Ziff. 2 hievor rechtfertigt sich ohne weiteres ein unterschiedliches Behandeln der Pufferzonen gegenüber der Umgebung des Quartierplangebietes bzw. den anliegenden Wohnliegenschaften.

Der grössere Puffer liegt in der Tat im Grenzbereich zur anliegenden Wohnliegenschaft StWEG Capp. Hierbei handelt es sich um ein Objekt, welches in der Wohnzone liegt und selbst demzufolge für gewerbliche Zwecke nicht genutzt werden könnte.

Die etwas kleinere Pufferzone schirmt die Liegenschaft der Einsprecherin ab. Nachdem dort noch ein Weg vorbeiführt, ist die Pufferzone insgesamt 25 m breit. Nachdem die Liegenschaft der Einsprecherin zufolge deren Lage in der Gewerbe- und Wohnzone im Rahmen des

öffentlichen Baurechtes, wenn auch nur teilweise, ohne weiteres einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte, scheint vorliegendenfalls die von den Quartierplangenossen zugestandene Pufferzone ausreichend.

Schliesslich haben die Liegenschaften CAPP und ROMANZA unterschiedliche Empfindlichkeitsstufen (II bzw. III).

Im Sinne vorstehender Ausführungen ist die eigentliche Einsprache der StWEG Romanza gutzuheissen; die betreffenden Plangrundlagen werden entsprechend angepasst. Dem ergänzenden Begehren der Einsprecherin um Vergrösserung der Pufferzone kann nicht entsprochen werden.

4. Nach Rechtskraft des vorliegenden Quartierplanes wird dieser zur Anmerkung im Grundbuch Klosters angemeldet werden.
5. Was die Forderung nach einer ausseramtlichen Entschädigung anbelangt, so kann diesem Anliegen in diesem Verfahren nicht entsprochen werden. Das kommunale Baurecht kennt keine Entschädigung gegenüber Einsprechern. Somit fehlt der Gemeinde die gesetzliche Grundlage für das Zusprechen einer derartigen Entschädigung.

### III. Beschluss

1. Die Einsprache der StWEG Romanza wird insoweit gutgeheissen, als auch im Grenzbereich zur Einsprecherin-Parzelle die im Plan vom 28. November 2003 festgelegte Pufferzone angelegt wird.

Im Übrigen werden die ergänzenden Begehren der StWEG Romanza betr. Vergrösserung der Pufferzone sowie betr. Zusprechen einer ausseramtlichen Entschädigung abgewiesen.

2. Der Quartierplan DOGGILOCH, bestehend aus den Planungselementen Bestandesplan, Quartiererschliessungsplan, Quartiergestaltungsplan, Richtprojekt sowie Quartierplanbestimmungen und Kostenverteiler wird unter Berücksichtigung der oben erwähnten Änderung genehmigt.

11. Februar 2004

61/5

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 Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Marugg & Hanselmann AG, Architekturbüro 7250 Klosters (unter Beilage eines geänderten und genehmigten Plandossiers)
- Rätia Energie Klosters AG, 7250 Klosters (unter Beilage eines geänderten und genehmigten Plandossiers)
- Wolf AG, 7250 Klosters (unter Beilage eines geänderten und genehmigten Plandossiers)
- Dr. Patrik Wagner, Rechtsanwalt und Notar, Rosenhügelweg 6, Postfach 222, 7270 Davos-Platz (unter Beilage eines geänderten und genehmigten Plandossiers)
- Dr. Otmar Bänziger, Rechtsanwalt und Notar, Bahnhofstrasse 7, Postfach 101, 7001 Chur (unter Beilage eines geänderten und genehmigten Plandossiers)
- Bauamt
- **Baufachchef**
- Baukommission
- Grundbuchamt
- Akten



**GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS**

Ein Vorstandsmitglied

  
Christian Mathis

Die stv. Gemeindeschreiberin:

  
Susanne Hartmann-Tyroller