



## BESCHLUSS DES GEMEINDEVORSTANDES TRIMMIS

---

vom 27.05.2013

mitgeteilt am: 29.05.2013

betreffend Erlass des Quartierplans Chrisser mit der Änderung von Art. 19 der Quartierplanvorschriften in Bezug auf die nach neuem Baugesetz möglichen Ausnützungsboni



## I. Sachverhalt

1. Der Gemeindevorstand Trimmis hat mit Schreiben vom 20.12.2012, seine Absicht bezüglich Änderung von Art. 19 der Quartierplanvorschriften Chrissier in Bezug auf die möglichen Abweichungen der Regelbauweise bzw. die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) gemäss neuem Baugesetz den im Quartierplan (QP) betroffenen Grundeigentümern gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRV) und Art. 21 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) bekanntgegeben. Art und Umfang der Änderung wurde in demselben Schreiben den Grundeigentümern mitgeteilt. Durch die nach neuem Baugesetz mögliche Erhöhung der Ausnützungsziffer in Art. 19 der Quartierplanvorschriften Chrissier wird den Grundeigentümern eine optimale bauliche Nutzung ihrer Parzellen ermöglicht.

Das neue Baugesetz sieht in Art. 11 Ziff. 2 lit. e unter anderem bei Quartierplanungen vor, die Ausnützungsziffer um 0.05 zu erhöhen. Ziff. 3 ermöglicht bei grösseren Überbauungen ab 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit guter Gestaltungsqualität die Ausnützungsziffer um 20% zu erhöhen, wobei eine Gestaltungsberatung obligatorisch ist. In Art. 13 „Zonenschema“ ist unter anderem bei der Wohnzone W2 mit QP eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.55 und bei der Wohnzone W3 mit QP 0.75 vorgesehen. Mit der gesetzlich möglichen Erhöhung der Ausnützungsziffer in Art. 19 der Quartierplanvorschriften Chrissier wird den Grundeigentümern eine optimale bauliche Nutzung ermöglicht.

2. Gleichzeitig erhielten die betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit, sich bis am 21.01.2013 zur Absicht des Gemeindevorstandes, die Grundeigentümer von den im neuen Baugesetz möglichen Ausnützungsboni profitieren zu lassen, zu äussern.
3. Von dieser Möglichkeit machte [REDACTED] Eigentümer der Parzelle 530, Gebrauch. Einleitend hält er fest, dass im Sinne einer besseren Ausnützung des Bodens bei Überbauungen man sich kaum gegen die Absicht des Gemeindevorstandes wehren kann. Hingegen erwarte er, dass die durch die Erhöhung der AZ resultierenden Bruttogeschossflächen (BGF) nach Wohnzonen entsprechend bei der Kostenverteilung berücksichtigt werden.
4. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs wurde in der Folge den am Chrissierweg Süd beitragspflichtigen Grundeigentümern die Stellungnahme von [REDACTED], verbunden mit der Möglichkeit, bis zum 11.02.2013 dazu Stellung zu nehmen, zugestellt
5. Dieser Aufforderung kamen folgende Grundeigentümer nach:

- [REDACTED] teilten der Gemeinde mit dem am 11.02.2013 eingegangenen Schreiben mit, dass bereits im rechtskräftigen QP Chrissier die prozentualen Anteile für die Sanierung des Chrissierwegs Süd im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die angeschlossenen Grundstücke Parzellen 495, 496, 501 und 530 aufgeteilt wurden. Dies im Gegensatz zu den übrigen Erschliessungskosten, deren prozentuale Anteile gemäss Art. 45 Abs. 2 QPV im Verhältnis der zugewiesenen BGF und der Vorteilsnutzung auf die angeschlossenen Grundstücke aufgeteilt werden. Aufgrund dessen, dass bereits im rechtskräftigen QP Chrissier die Kosten für die Sanierung Chrissierweg Süd nicht relevant waren, beantragen die beiden Grundeigentümer, den Antrag von Peter Ulmer abzuweisen.
- Dr. iur. Peter Schnyder, Rechtsvertreter [REDACTED] beantragt in seiner Stellungnahme ebenfalls, dass keine Änderung des Kostenverteilers im Quartierplan Chrissierweg Süd vorgenommen wird. Er begründet seinen Antrag damit, dass der Kostenverteiler im Quartierplan Chrissier rechtskräftig ist und nicht neu aufzurollen ist. Der Kostenverteiler wurde im Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 22.08.2012 bestätigt und eine Änderung desselben könnte nur durch eine Revision des verwaltungsgerichtlichen Entscheides vorgenommen werden, was nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt. Eine spätere Erhöhung der Ausnützung gestützt auf eine Änderung des höherrangigen Rechts, die allen zu Gute kommt, kann nicht zu einer Änderung der vorbestehenden Kostenverteilung im Quartierplan führen, da dadurch das verfassungsrechtliche Verbot der Rückwirkung verletzt würde.

6. Da gestützt auf Art. 16 Abs. 2 KRVO keine Einsprachen gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes erhoben wurde, sondern lediglich die Anpassung der Kostenverteilung gestützt auf die veränderten BGF beantragt wurde, hat der Gemeindevorstand am 04.03.2013, mitgeteilt am 05.03.2013, den Einleitungsbeschluss bezüglich Änderung des Quartierplans Chrissier (Art. 19 der Quartierplanvorschriften in Bezug auf die möglichen Abweichungen der Regelbauweise bzw. die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) gemäss neuem Baugesetz) erlassen. Der Einleitungsbeschluss wurde im Bezirksamtsblatt vom 08.03.2013 publiziert. Es gingen keine Beschwerde ein.
7. Mit Beschluss vom 15.04.2013, mitgeteilt am 17.04.2013, hat der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 18 KRVO, nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses, die Änderung von Art. 19 der Quartierplanvorschriften wie folgt ausgearbeitet und gleichzeitig während 30 Tagen (vom 19.04.2013 bis 21.05.2013) öffentlich aufgelegt:

#### Art. 19

Ausnützungsbonus

Die gemäss Baugesetz Art. 11 Abs. 2 lit. e, in Kraft seit 06.11.2012, zulässige Erhöhung der Ausnützungsziffer Nutzung bis maximal 20% wird wie folgt gewährt:

- ~~Wohnzone 2: Erhöhung AZ von 0.4 auf 0.45 (12.5%)~~
- Wohnzone 2: Erhöhung AZ von 0.55 auf 0.60
- ~~Wohnzone 3: Erhöhung AZ von 0.65 auf 0.75 (15.4%)~~
- Wohnzone 3: Erhöhung AZ von 0.75 auf 0.80

~~Eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) nach Baugesetz bedingt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine gute Wohn- und Gestaltungsqualität für ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet mit einer Fläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>.~~

Bei grösseren Überbauungen ab 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit guter Gestaltungsqualität kann die Ausnützungsziffer um 20% erhöht werden. Eine Gestaltungsberatung ist obligatorisch (gem. Art. 11 Ziff. 3 Baugesetz Trimmis).

Die Beurteilung der Gestaltungs- und Erschliessungsqualität sowie die Festlegung des Umfangs der Ausnützungserhöhung erfolgt unter Beizug der Bauberatung durch den Gemeindevorstand.

Der Verteilschlüssel (Anhang 3) bleibt im Falle weiterer einzelner nachträglicher AZ-Erhöhen unverändert.

Die Auflage wurde im Bezirksamtsblatt vom 19.04.2013 publiziert.

8. Innert Frist der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein, weshalb nun gestützt auf Art. 19 KRVO der Gemeindevorstand den Quartierplan erlassen kann. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen.

## II. Der Gemeindevorstand zieht in Erwägung

### 1. Allgemeines

Am 06.11.2012 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Totalrevision des Baugesetzes Trimmis genehmigt und in Kraft gesetzt. Das neue Baugesetz sieht in Art. 13 „Zonenschema“ unter anderem bei der Wohnzone W2 mit QP eine

Ausnützungsziffer (AZ) von 0.55 und bei der Wohnzone W3 mit QP 0.75 vor. In Art. 11 des Baugesetzes werden Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere auch bei Quartierplänen, aufgeführt. Gemäss Art. 11 Ziff. 2 lit. e darf unter anderem die Ausnützungsziffer um 0.05 erhöht werden.

Die rechtskräftigen QP-Vorschriften Chrissers gewährten in Art. 19 gestützt auf das bisherige Baugesetz folgende Ausnützungsboni:

- Wohnzone 2: Erhöhung AZ von 0.4 auf 0.45 (12.5%)
- Wohnzone 3: Erhöhung AZ von 0.65 auf 0.75 (15.4%)

2. Gestützt auf Art. 21 KRVO kann von Amtes wegen ein Quartierplan geändert werden, sofern sich die Verhältnisse seit dem Erlass geändert haben.
3. Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Quartierplan.

Da die Änderungen in Art. 19 bezüglich AZ-Anpassungen in den Quartierplanvorschriften unbestritten blieben, erübrigen sich weitere diesbezügliche Erwägungen.

4. Im Wesentlichen geht es nun noch darum, die Frage der Kostenverteilung gemäss Schreiben von Peter Ulmer zu klären.

Aufgrund dessen, dass gegen das Verwaltungsgerichtsurteil vom 22.08.2012, mitgeteilt am 13.09.2012, keine Beschwerde ans Bundesgericht erhoben wurde, erwuchs der Quartierplan Chrissers in Rechtskraft. Durch die Tatsache, dass das neue Baugesetz grössere Ausnützungsboni vorsieht, und zudem die eidgenössische Raumplanung darauf abzielt, verdichtetes Bauen aufgrund des schwindenden Bodens zu fördern, veranlasste den Gemeindevorstand gestützt auf Art. 21 KRVO Art. 19 der Quartierplanvorschriften Chrissers anzupassen. Eine Anpassung der Kostenverteilung drängt sich jedoch aufgrund des rechtskräftig vorliegenden Verwaltungsgerichtsurteils nicht auf. Vielmehr wird auf die Erwägungen im Urteil des Verwaltungsgerichtes hingewiesen, in welchen ausgeführt wird, dass der Grundeigentümer der Parzelle 530 mit der Erschliessung einen erheblichen Sondervorteil erzielt, da die dadurch erzielte Überbaubarkeit zweifellos auch eine beträchtliche Wertsteigerung mit sich bringt. Zudem hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass aufgrund der Tatsache, dass die Parzelle 530 in der Wohnzone III liegt, der Sondervorteil hinreichend erstellt und nachgewiesen ist. Das Gericht hat dann auch die Kostenverteilung für die Sanierung der modifizierten Quartierplanerschliessung – mit jeweils 40% zulasten der Eigentümer der Parzellen 501 und 530, mit je 5% zulasten der dahinter situierten Eigentümer der Parzelle 495 und 496 sowie mit den restlichen 10% zulasten der Gemeinde (öffentliche Interessenz) als sachlich richtig und prozentual – gemäss Sondervorteil – beurteilt.

5. Die Kosten dieses Änderungsverfahrens gehen gestützt auf Art. 50 der Quartierplanvorschriften zulasten der Quartierplanbeteiligten. Dies lässt sich damit rechtfertigen, dass die im Quartierplanverfahren involvierten Grundeigentümer von der AZ-Erhöhung profitieren können.

### III. Demnach erkennt der Gemeindevorstand

1. Der Gemeindevorstand erlässt den Quartierplan Chrissers entsprechend der Auflage mit der Änderung von Art. 19 der Quartierplanvorschriften, der wie folgt lautet:

#### Art. 19

Ausnützungsbonus

Die gemäss Baugesetz Art. 11 Abs. 2 lit. e, in Kraft seit 06.11.2012, zulässige Erhöhung der Ausnützungsziffer wird wie folgt gewährt:

- Wohnzone 2: Erhöhung AZ von 0.55 auf 0.60
- Wohnzone 3: Erhöhung AZ von 0.75 auf 0.80

Bei grösseren Überbauungen ab 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit guter Gestaltungsqualität kann die Ausnützungsziffer um 20% erhöht werden. Eine Gestaltungsberatung ist obligatorisch (gem. Art. 11 Ziff. 3 Baugesetz Trimmis).

Die Beurteilung der Gestaltungs- und Erschliessungsqualität sowie die Festlegung

des Umfangs der Ausnützungserhöhung erfolgt unter Beizug der Bauberatung durch den Gemeindevorstand.

Der Verteilschlüssel (Anhang 3) bleibt im Falle weiterer einzelner nachträglicher AZ-Erhöhen unverändert.

Im Übrigen bleibt der Quartierplan unverändert.

2. Die Kosten dieses Änderungsverfahrens gehen gemäss auf Art. 50 der Quartierplanvorschriften zulasten der Quartierplanbeteiligten.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde an Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
4. Mitteilung an:
  - sämtliche Grundeigentümer
  - Stauffer & Studach AG
  - Bauamt
  - Buchhaltung
  - Akten

**Gemeindevorstand Trimmis**

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

Beat Niederer

Alice Gadiet

