

Protokollauszug

Stadtratssitzung vom 11. November 2013

215 04. BAU- UND GESTALTUNGSPLANUNG

04.30 Quartierplanung

04.30.00 Quartierpläne

Quartierplanverfahren Hochwang, Verabschiedung Einsprache- und Genehmigungsgenehmigungsentscheid

(Vgl. Stadtratsprotokoll vom 12.11.2012, Geschäftsnummer 249, Stadtratsprotokoll vom 21.01.2013, Geschäftsnummer 9 und Stadtratsprotokoll vom 15.04.2013, Geschäftsnummer 90).

Gegen die Quartierplanung Hochwang hat die Grundwasserversorgungsgenossenschaft Maienfeld (GVG) Einsprache erhoben. In der Folge wurden unter den Parteien Verhandlungen geführt, welche zu einer vertraglichen Lösung geführt haben. Die Einsprache der GVG kann somit als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Der von unserem Rechtskonsulenten, Herrn Dr. Peter Clavadetscher, verfasste Einsprache- und Genehmigungsgenehmigungsentscheid zum Quartierplan Hochwang wurde vom Stadtrat am 31.10.2013 auf dem Zirkulationsweg genehmigt und den Parteien zugestellt. Somit erwächst die Quartierplanung Hochwang bestehend aus den Quartierplanvorschriften, dem Bestandesplan, dem Erschliessungsplan, dem Gestaltungsplan und dem Gestaltungsplan Schnitte nach Ablauf der Beschwerdefrist in Rechtskraft.

Erstellungsdatum: 15.11.2013

EINSPRACHE- UND GENEHMIGUNGSENTSCHEID

DES STADTRATES MAIENFELD

vom 31.10.2013

betreffend die Quartierplanung Hochwang

I. Sachverhalt

1. Mit Beschluss des Stadtrates vom 12. November 2012 wurde für die Parzellen Nr. 414, Nr. 2551, Nr. 2584 und Nr. 2585 ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Der Zweck der Quartierplanung sowie die Abgrenzung des Quartierplangebietes wurden im Bezirksamtsblatt vom 16. November 2012 publiziert. Der Einleitungsbeschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Gemäss Beschluss des Stadtrates wurde für die Bearbeitung der Quartierplanung eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Bauchef Ruedi Marti, Bauamtsleiter Rico Nussbaumer, Planer Silvio Sauter und Rechtskonsulent Dr. Peter Clavadetscher eingesetzt.
2. Die Arbeitsgruppe erarbeitete den Entwurf des Quartierplans und legte diesen vom 19. April 2013 bis 21. Mai 2013 öffentlich auf. Die Auflageakten umfassten
 - a) Quartierplanvorschriften
 - b) Bestandesplan 1:500
 - c) Erschliessungsplan 1:500
 - d) Gestaltungsplan 1:500

- e) Gestaltungsplan Schnitte 1:200
3. a) Gegen die Quartierplanung erhob die Grundwasserversorgung-Genossenschaft (GVG) Maienfeld, vertreten durch Dr. iur. Peter Schnyder, Einsprache. Die GVG beantragte die Aufnahme von Bestimmungen in die Quartierplanung, die es der GVG erlaubten, die neuen Parzellen zu versorgen. Art, Umfang und Ausgestaltung des Reservoirs und des Leitungsnetzes der GVG samt Eigentumsfrage seien zu regeln und zwar im Sinne der aktuellen zivilrechtlichen Situation.
- Es sei ausserdem sicherzustellen, dass Sicherheit und Gebrauchsfähigkeit der Anlage garantiert werden.
- b) In der Folge verhandelten die Einsprecherin und die BAT-Immobilien AG über vertragliche Lösungen zur Erreichung der Einspracheziele.
- c) Am 3. Oktober 2013 einigten sich die BAT-Immobilien AG und die Grundwasserversorgung-Genossenschaft (GVG) Maienfeld im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrages über Löschung und Neuerrichtung der Dienstbarkeiten und über die Entschädigung des Baurechtes für die Erstellung eines unterirdischen Wasserreservoirs auf den Parzellen Nr. 414 und Nr. 2589. In der vertraglichen Einigung wurde auch die oberirdische Nutzung geregelt. Dazu gehört auch, dass bei der Erstellung der Strasse auf die Baustatik des Wasserreservoirs Rücksicht genommen werden muss.

II. Erwägungen

1. Mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 3. Oktober 2013 und mit dem Gestaltungsplan 1:500 sowie mit dem Erschliessungsplan 1:500 und den dazugehörigen Quartierplanvorschriften ist die Versorgungsmöglichkeit innerhalb des Quartierplanes durch die GVG sichergestellt. Es sind auch alle andern Einsprachepunkte geregelt worden. Damit ist die Einsprache gegenstandslos geworden und kann abgeschrieben werden. Im Sinne der gütlichen Einigung werden keine gesonderten Verfahrenskosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.
2. Die generellen Vorschriften der Quartierplanung und die darin vorgesehenen Regelungen über Gestaltung, Erschliessung, Versorgung sowie Ausführung

und Unterhalt der Erschliessungsanlagen und über die Finanzierung sind unangefochten geblieben. Sie können deshalb grundsätzlich bestätigt werden. Eine spezielle Regelung ist bei den Dienstbarkeiten notwendig (vgl. nachstehende Ziff. 3).

3. a) Der alte Bestand der Dienstbarkeiten bei Einleitung der Quartierplanung kann den Grundbuchauszügen vom 25. März 2013 entnommen werden. Sie werden im Anhang 2 den Quartierplanvorschriften beigelegt.
- b) Während der Dauer des Verfahrens wurden verschiedene Dienstbarkeiten durch die Verfahrensbeteiligten gelöscht. Diese können Art. 6 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften entnommen werden. Zwei neue Dienstbarkeiten wurden zulasten der Parzellen Nr. 414 und Nr. 2589 begründet. Diese sind in Art. 6 Abs. 3 aufgeführt.
- c) Neben den Veränderungen der Dienstbarkeiten durch die Verfahrensbeteiligten kann auch die Genehmigungsbehörde Fusswegrechte zulasten der Parzellen Nr. 414, Nr. 2584 und Nr. 2585 aufheben. Die genaue Spezifikation ergibt sich aus Art. 6 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften. Diese Fusswegrechte wurden durch die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Quartierplanung ersetzt. Sie sind auch im Erschliessungsplan 1:500 lokalisiert.

III. Entscheid

1. Die Einsprache der Grundwasserversorgung-Genossenschaft (GVG) Maienfeld vom 14. Mai 2013 wird zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Es werden in diesem Einspracheverfahren weder separate Verfahrenskosten erhoben noch ausseramtliche Entschädigungen zugesprochen.
2. Genehmigung

Die Quartierplanung Hochwang, bestehend aus

- a) Quartierplanvorschriften
- b) Bestandesplan 1:500

- c) Erschliessungsplan 1:500
- d) Gestaltungsplan 1:500
- e) Gestaltungsplan Schnitte 1:200

wird gemäss Auflage vom 19.04.2013 bis 21.05.2013 genehmigt, mit den Änderungen, die sich aus nachstehender Ziff. 3 ergeben.

3. a) Quartierplanvorschriften

Art. 6 der Quartierplanvorschriften erhält folgenden neuen Wortlaut:

Bereinigung der Dienstbarkeiten

Art. 6

Bestand Dienstbarkeiten bei Einleitung:

Siehe Anhang 2

Änderung Dienstbarkeiten während des Verfahrens:

Durch die Verfahrensbeteiligten wurden nachfolgende auf der Parzelle Nr. 414, 2585 und 2589 eingetragenen Dienstbarkeiten gelöscht:

Parz. Nr.	Dienstbarkeit	R/L	Recht/Last
414	19.04.1985 65	(L)	Benützungsrecht am Wasserreservoir z.G. Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) Maienfeld, Maienfeld
2585	15.03.1989 54	(L)	Fusswegrecht z.G. LIG Maienfeld / 2345
2589	19.04.1985 65	(L)	Benützungsrecht am Wasserreservoir z.G. Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) Maienfeld, Maienfeld

Durch die Verfahrensbeteiligten wurden nachfolgende auf der Parzelle Nr. 414 und 2589 nachfolgende Dienstbarkeiten neu begründet:

Parz. Nr.	Dienstbarkeit	R/L	Recht/Last
414	03.10.2013 2013/1494/0	(L)	Baurecht für einen Teil eines unterirdischen Wasserreservoirs (übertragbar) bis 03.10.2113 z.G. Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) Maienfeld, Maienfeld
2589	03.10.2013 2013/1494/0	(L)	Baurecht für einen Teil eines unterirdischen Wasserreservoirs (übertragbar) bis 03.10.2113 z.G. Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) Maienfeld, Maienfeld

Durch die Genehmigungsbehörde werden auf den Parzellen Nr. 414, 2584 und 2585 folgende Dienstbarkeiten aufgehoben:

Parz. Nr.	Dienstbarkeit	R/L	Recht/Last
414	26.08.1981 175	(L)	Fusswegrecht z.G. Stadt Maienfeld, Maienfeld
2584	26.08.1981 175	(L)	Fusswegrecht z.G. Stadt Maienfeld, Maienfeld
2585	26.08.1981 175	(L)	Fusswegrecht z.G. Stadt Maienfeld, Maienfeld

Art. 18 der Quartierplanvorschriften erhält einen zusätzlichen Abs. 4 mit folgendem Wortlaut:

"Bauliche Anpassungen am Wasserreservoir (Wand- und Deckenverstärkung, Deckenabsenkung, Abdichtung, Einstieg und Leitungsumlegungen) sowie die Verlegung bestehende Leitung der Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) erfolgen durch die BAT Immobilien AG."

Art. 20 der Quartierplanvorschriften erhält einen zusätzlichen Abs. 3 mit folgendem Wortlaut:

"Die Kosten für die bauliche Anpassungen am Wasserreservoir (Wand- und Deckenverstärkung, Deckenabsenkung, Abdichtung, Einstieg und Leitungsumlegungen) sowie die Verlegung bestehende Leitung der Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) gehen vollumfänglich zu Lasten der BAT Immobilien AG."

Art. 23 Abs. 4 der Quartierplanvorschriften erhält folgenden neuen Wortlaut:

Folgende Dienstbarkeiten sind zu löschen:

Parz. Nr.	Dienstbarkeit	R/L	Recht/Last
414	26.08.1981 175	(L)	Fusswegrecht z.G. Stadt Maienfeld, Maienfeld
2584	26.08.1981 175	(L)	Fusswegrecht z.G. Stadt Maienfeld, Maienfeld
2585	26.08.1981 175	(L)	Fusswegrecht z.G. Stadt Maienfeld, Maienfeld

b) Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan 1:500 wird durch die geplante private Leitung der Grundwasserversorgung-Genossenschaft (GVG) Maienfeld ergänzt.

4. Die Kosten des Quartierplanverfahrens von CHF 18'962.20 (CHF 4'828.35 Rechtsberater / CHF 12'508.85 Planer / CHF 1'625 Stadt) werden der BAT-Immobilien AG auferlegt.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach schriftlicher Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.
6. Mitteilung an
 - Dr. iur. Peter Schnyder, Rechtsanwalt, Gelbes Haus, 7220 Schiers (im Doppel auch zuhanden der Einsprecherin)
 - lic. iur. Jon Andri Moder, Rechtsanwalt, Masanserstrasse 40, 7000 Chur (im Doppel auch zuhanden der BAT-Immobilien AG)
 - alle Eigentümer im Quartierplangebiet, nämlich
 - BAT-Immobilien AG, 7304 Maienfeld
 - [REDACTED],
 - [REDACTED],
 - [REDACTED],
 - nach Eintritt der Rechtskraft an das Grundbuchamt Landquart

Am 04.11.2013 mitgeteilt.

Für den Stadtrat Maienfeld

Der Stadtpräsident



Max Leuener



Der Stadtschreiber



Luzi Nett