



Mitgeteilt am: - 9. Mai 1988

E N T S C H E I D

des

Gemeindevorstandes Vaz/Oberbaz

in Sachen Quartierplan "Areal Hotel Danis" vom 21. April 1988

1. Feststellungen

- 1.1 Im Laufe des Frühjahres 1987 meldeten Vertreter der Schweiz. Bankgesellschaft an, dass Sie beabsichtigen auf Parz. 3174 an Stelle des best. Wohn-/Geschäftshauses ein Bank- und Bürogebäude zu erstellen.

Nachdem bekannt wurde, dass sich die Eigentümerin der Parzelle 3270 ebenfalls mit Bauabsichten befasst, liess der Gemeindevorstand ein Gutachten für die Erschliessung erarbeiten. Die Resultate der Verkehrsstudie sowie Empfehlungen des Planers bezüglich Gestaltung zeigten, dass es sinnvoll ist, vor der Behandlung einzelner Baugesuche ein Quartierplanverfahren durchzuführen.

- 1.2 Am 14. August 1987 wurde mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer der Einleitungsbeschluss publiziert. Die vom Verfahren betroffenen Anrainer wurden direkt orientiert. Innert Frist gingen keine Einsprachen ein.

- 1.3 Nach anhören der Grundeigentümer wurde das Planungsbüro Stauffer & Studach AG mit der Erstellung des Quartierplanes beauftragt. Als juristischer Berater wurde Rechtsanwalt Dr. iur. H.J. Kistler zugezogen. Die Gemeinde erklärte sich bereit die Vorfinanzierung der Verfahrenskosten sicherzustellen.

- 1.4 Gegen die Gestaltungs- und Hofbaulinie sowie die Formulierung von Art. 19.5 der Quartierplanbestimmungen erhob Dr. J. Riedi im Auftrag der Hotel Danis AG Einsprache. Die Rechtsgrundlagen für solche Massnahmen fehlten, daher sei darauf zu verzichten.

2. Erwägungen

- 2.1 Der Quartierplan "Areal Hotel Danis" erstreckt sich über die Parzellen 3270 und 3274.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Einleitungsbeschluss und ist im Bestandesplan festgehalten.

2.2 Der Quartierplan bezweckt eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebauliche, ansprechende und zweckmässige Erschliessung und Ueberbauung des Gebietes "Areal Hotel Danis" in Lenzerheide, mit Schaffung möglichst grosser Grünflächen und unterirdischen Autoeinstellplätzen.

2.3 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften
- Bestandesplan
- Erschliessungsplan
- Baulinienplan
- Gestaltungsrichtplan
- Verfahrenskostenregelung

2.4 Die Quartierplanvorschriften beinhalten, gestützt auf Art. 70 lit. b BauG, zum Teil abweichende Bestimmungen bezüglich Gebäude- und Grenzabstände. Die Ausnutzungsziffer bleibt unverändert und beträgt gemäss Art. 60 BauG 1,0.

2.5 Sowohl Planer Hans Stauffer, wie auch Rechtsanwalt Dr. H.J. Kistler vertreten die Auffassung, dass die Rechtsgrundlagen für den Erlass einer Baugestaltungslinie vorhanden sind. Der Planer erachtet den bestehenden Hauptbau als ästhetisch wertvoll. Besonders hinsichtlich Stellung im Ortsbild sei er von Bedeutung. Beide Berater empfehlen vor einer Entscheidung die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Es rechtfertigt sich, die umstrittene Bau- bzw. Baugestaltungslinienfrage gesondert vom übrigen Verfahren zu behandeln. Die Quartierplanbestimmungen mit Ausnahme Ziffer 19.5 sowie die Pläne der Erschliessung und Gestaltung bleiben unbestritten und können genehmigt werden.

2.6 Die Verfahrenskosten einschliesslich die Aufwendungen der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung gehen zu Lasten der Grundeigentümer gemäss Verfahrenskostenregelung. Die quartierinternen Erschliessungskosten sowie die Kosten für Vermarkung, Vermessung und grundbuchliche Behandlung sind gemäss Art. 21 der Quartierplanbestimmungen von den Grundeigentümern zu tragen.

3. Entscheid

3.1 Der amtliche Quartierplan "Areal Hotel Danis" - umfassend die Parzellen 3270 und 3274 - wird im Sinne der Erwägungen - mit Ausnahme von Ziffer 19.5 Q.P. Bestimmungen sowie die Hofbaulinie bzw. die Gestaltungsbaulinie auf Parz. 3270 - genehmigt.

3.2 Die Quartierplanvorschriften, der Bestandesplan, der Erschliessungsplan, der Baulinienplan und der Gestaltungsrichtplan bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides.

3.3 Die Verfahrenskosten betragen Fr. 16'496.-- und sind von den Grundeigentümern im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides bzw. der Rechnungstellung zu bezahlen.

- 3.4 Die Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen setzt rechtskräftige Baubewilligungen voraus.
- 3.5 Die aus diesem Quartierplan fließenden Verpflichtungen sind an allfällige Rechtsnachfolger mit der Weiterüberbindungspflicht zu übertragen.
- 3.6 Der Gemeindevorstand meldet den vorliegenden Quartierplan nach seiner Rechtskraft zur Anmerkung ins Grundbuch der Gemeinde Vaz/Ober vaz an.
- 3.7 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekurriert werden.
- 3.8 Mitteilung an: - Schweiz. Bankgesellschaft, Filiale Chur
- Schweiz. Bankgesellschaft, Filiale Lenzerheide
- Hotel Danis AG, z.H. Herrn Dr. Jürg Riedi, Chur

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Präsident


P.A. Hartmann



Der Aktuar


F. Ludescher

Zur Kenntnis an: - Planungsbüro Stauffer und Studach AG, Chur
- Dr. H.J. Kistler, Rechtsanwalt, Davos