



CANZLOA COMMUNALA / GEMEINDEKANZLEI VAZ/OBERVAZ

Telefon 081 34 11 15 Büro Lenzerheide 34 28 51

Postcheck 70 - 1470

mitgeteilt: 8.2.1985

E N T S C H E I D

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz

vom 16.1.1985

in Sachen Abänderung des Quartierplanes "Clavadoiras" vom 29. September 1976

A. Feststellungen

- A.1 Am 29. September 1976 genehmigte der Gemeinderat Vaz/Obervaz den Quartierplan "Clavadoiras". Der Plan sah vor, einen Teil des Areals von ca. 14'700 m² mit vier "Terrassenhäusern" zu überbauen. Im weiteren enthielt er einen Parzellierungsvorschlag und Grundlagen der Erschliessung. Im Entscheid wurde festgehalten, dass die AZ 0.25 nicht überstiegen werden dürfe und deutlich gliedernde Grünflächen zu schaffen seien. Das Quartierplanareal ist in der Zwischenzeit vollständig erschlossen und zu einem erheblichen Teil überbaut worden. Total sind 2'610 m² BGF realisiert.
- A.2 Seit 1976 haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert. Unter anderem genehmigten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 28. November 1982 Zonen- und generelle Gestaltungspläne. Diese anerkennen das Quartier "Clavadoiras" als Baugebiet, limitieren jedoch die Nutzung auf 0.2.

Gegen den Volksentscheid erhob [REDACTED] bei der Regierung des Kantons Graubünden Beschwerde. Mit Entscheid vom 19. September 1983 wies die Regierung diese Beschwerde ab. In der Folge erhob [REDACTED] gegen den Regierungsentscheid Beschwerde beim Bundesgericht. Ein Entscheid steht noch aus, da [REDACTED] den Rückzug in Aussicht gestellt hat, sofern die Q.P.-Revision genehmigt werde.

Am 26. Oktober 1984 reichte [REDACTED] einen revidierten Quartierplan "Clavadoiras", bestehend aus Gestaltungsplan (Sit. 1 : 1000) und Ausnützungsnachweis, ein. Gleichzeitig erhielt die Baubehörde die Baugesuche für die Häuser Nrn. 1 - 4 (Parzellen 3949, 3950, 3951, 3955, 3956). Die Quartierplanänderung wurde gleichzeitig mit dem Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser publiziert.

./.

A.3 Gegen die Quartierplanänderung liess sich die Schützengesellschaft Obervaz/Lenzerheide vernehmen. Im Schreiben vom 28. November 1984 wird zum Ausdruck gebracht, dass eine zusätzliche Ueberbauung des Quartiers "Clavadoiras" die bereits bestehenden Immissionsklagen noch verstärken werde. Es wird vorgeschlagen, einen AZ-Bonus von Bedingungen abhängig zu machen.

In der Vernehmlassung vom 11. Dezember 1984 bezweifelt [REDACTED], dass die "Problematik Schiesslärm" von der Anzahl der Bauten abhängig sei. Es komme nicht auf die Anzahl der Klagen sondern auf deren Berechtigung an. Das Projekt komme im übrigen der Forderung eines möglichst guten Lärmschutzes nach, indem die "Rankparzelle" nicht überbaut werde. Er könne jedoch nicht für Dritte auf Geltendmachung von gesundheitsschädigenden Beeinträchtigungen verzichten.

B. Erwägungen

B.1 Das Quartier "Clavadoiras" ist heute mit zehn Gebäuden mit total 2'610 m² Bruttogeschossfläche überbaut. Nach altem Recht wurde [REDACTED] eine max. zulässige Ausnutzungsziffer von 0.25 zugestanden. Dies bedeutet, dass vom Quartierareal im Halte von 14'734 m² (abzüglich 855 m² Verkehrsflächen, netto anrechenbar 13'879 m²) bis zum 28. November 1982 (2610 : 0.25) 10'440 m² baulich ausgenutzt wurden.

Die ungenutzte Restfläche von 3'439 m², bestehend aus den Parzellen 3949, 3950, 3951, Teile von 3952, 3955 und 3956, liegt im südlichen Teil des Quartiers. Vorgesehen ist die Ueberbauung dieser Restfläche mit zwei Zweifamilien- und zwei Vierfamilienhäusern. Die BGF dieser Bauten ist mit 861.4 m² ausgewiesen.

B.2 Gemäss Zonenplan vom 28. November 1982 beträgt die max. zulässige AZ 0.2, d.h. es sind auf der baulich ungenutzten Parzelle total $0.2 \times 3'439 \text{ m}^2 = \underline{688 \text{ m}^2}$ BGF zulässig.

In der Begründung zur Q.P.-Revision wird auf die Vorgeschichte hingewiesen und weiter festgehalten, dass sich der abgeänderte Quartierplan den Wünschen der Gemeinde Vaz/Obervaz anpasse. Daher sei der Anspruch für den vollen AZ-Bonus von 0.05 gegeben. Dieser Argumentation kann die Baubehörde nicht in allen Teilen folgen. Bereits im Entscheid vom 29. September 1976 wurde darauf hingewiesen, dass im Gestaltungsplan deutlich gliedernde Grünflächen zu schaffen seien.

Art. 70, Baugesetz, erlaubt es der Baubehörde, einen AZ-Bonus von max. 0.05 zu gewähren, wenn der Quartierplan u.a. Gewähr für überdurchschnittliche Gestaltung, differenzierte Bauweise und ausgewogene Umgebungsgestaltung bietet. Mit dem vorliegenden abgeänderten Quartierplan werden zwar gewisse Bedingungen der Baubehörde teilweise erfüllt. Besser wird die Glie-

derung, wenn auch ein Teil der Parzelle 3950 zur Grünfläche geschlagen wird. Die Baubehörde kommt daher zum Schluss, dass der AZ-Bonus auf dem baulich ungenutzten Teil nicht in vollem Umfange zugestanden werden kann. Sie ist bereit, die Aenderung des Quartierplanes mit folgender max. Restnutzung zu bewilligen.

0.2 x 3'449	=	690 m2	BGF
Bonus (~ 0.02)	=	<u>60 m2</u>	BGF
		750 m2	BGF
		=====	

Dies bedeutet, dass das Haus Nr. 2 wegfällt und so den Belangen des Landschafts- und Umweltschutzes angemessen Rechnung getragen werden kann.

- B.3 Mit dieser Entscheidung kommt die Baubehörde der Forderung des Gestaltstellers weitgehend entgegen. Er hat nach Abschluss der zugestandenen Restnutzung sein Areal mit 3'360 m2 BGF überbauen können. Ueber das ganze Areal entspricht dies einer AZ von 0.242. Gegenüber der vom Gemeinderat im Jahre 1976 zugestandenen Nutzung von 0.25 bedeutet dies eine Reduzierung um 0.008 oder ca. 3 %!

C. Entscheid

- C.1 Unter der Suspensivbedingung des Rückzuges der staatsrechtlichen Beschwerde gegen den Entscheid der Regierung vom 19. September 1983 sowie den Rückzug des Rekurses Nr. 441/83 beim Verwaltungsgericht vom 15. August 1983 innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides wird der revidierte Quartierplan im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- C.2 Einzelbaubewilligungen werden von der finanziellen Sicherstellung der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig gemacht (Art. 97, Baugesetz).
- C.3 Dieser Entscheid ist im Sinne von Art. 84, Baugesetz, nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch Vaz/Obervez anzumerken.
- C.4 Die Behandlungsgebühren betragen Fr. 1'500.-- und sind innert 30 Tagen mittels beiliegendem Einzahlungsschein zu begleichen.
- C.5 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekuriert werden.

C.6 Mitteilung an: -

- [REDACTED]
- Buchhaltung Vaz/Obervaz
- Elektrizitätswerk Vaz/Obervaz
- Bauamt Vaz/Obervaz
- alle Eigentümer oder Miteigentümer von Grundstücken innerhalb des Quartierplanareals

Lenzerheide, 8. Februar 1985

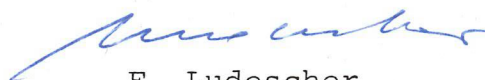
GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Präsident:



P.A. Hartmann

Der Aktuar:



F. Ludescher