



Gemeinde Vaz/Obervaz

Bauamt

CH-7078 Lenzerheide

Tel. +41 (0)81 385 21 41

Fax +41 (0)81 385 21 20

Mail bauamt@vazobervaz.ch

mitgeteilt am: 27. September 2007

ENTSCHEID

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz vom 20. September 2007

in Sachen Genehmigung der Änderung der Quartierplanbestimmungen „Clois“

und die dagegen erhobene Einsprache der StWEG Clois 10,
vertreten durch Treuhandbüro Rischatsch, Voa Sporz 19 A, 7078 Lenzerheide

1. SACHVERHALT

- 1.1 Am 23. November 2006 beschliesst der Gemeindevorstand den Zonenplan und den Generellen Erschliessungsplan im Gebiet Clois, Lenzerheide, zu ändern und öffentlich aufzulegen.

Durch die beiden Zonenkorrekturen erhöht sich die ausnützungsberechtigte Landfläche der Parzelle 3320 (Abgrenzung gemäss Neuzuteilungsplan vom 12.02.2004) um 116 m².

- 1.2 Im Protokoll des Gemeindevorstands vom 23. November 2006 wird festgehalten, dass die zusätzlich entstehende BGF nur genutzt werden dürfe, sofern alle Quartierplanbeteiligten und Anstösser mittels Unterschrift zustimmen würden. Alternativ könne der Quartierplan auch im offiziellen Verfahren angepasst werden.
- 1.3 Am 22. Juni 2007 beantragt [REDACTED] telefonisch, den Quartierplan im offiziellen Verfahren anzupassen. Aufgrund dessen beschliesst der Gemeindevorstand die Änderungen des Quartierplans öffentlich aufzulegen.
- 1.4 Vom 3. August bis 3. September 2007 liegen die Quartierplanänderungen öffentlich auf. Im selben Zeitraum findet auch die öffentliche Auflage für das Baugesuch des im Quartierplangebiet liegenden Mehrfamilienhauses D der Erbgemeinschaft [REDACTED] statt.
- 1.5 Am 22. August 2007 reicht das Treuhandbüro Rischatsch, Lenzerheide, im Auftrag der STWEG Clois 10A eine vorsorgliche Einsprache gegen das Quartierplanverfahren und gegen das Baugesuch ein. Die Einsprache wird wie folgt begründet:
- Aufgrund der Profilierung entstehe der Eindruck, dass die Gebäudehöhe nicht im Einklang mit Art. 55 des Baugesetzes stehe.

- Zudem werde vermutet, dass die gesamte zusätzliche Bruttogeschossfläche (BGF) von 58m² als Mehrnutzung auf das Haus D übertragen werde. Dadurch entstehe eine höhere Baute.
- Vor allem im Winter beeinträchtige der projektierte Bau die Liegenschaft der Einsprecherin durch den Entzug von Licht und Sonne.
- Ob die Quartierplanbestimmungen eingehalten seien, sei für Aussenstehende und Nicht-Fachleute schwierig zu prüfen. Das Bauamt und die Bewilligungsbehörde solle dies prüfen.
- Die Verlagerung von 58 m² BGF und die Bonusbestimmung von Art. 61 BauG seien genau zu prüfen. Eine alleinige Verlagerung der Mehrnutzung auf das Haus D sei unverhältnismässig.
- Falls die Gebäudehöhen nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen würden, seien die notwendigen Änderungen von Amtes wegen zu verlangen.
- Die Einfahrt zur Tiefgarage dürfe durch die Langlaufloipe nicht beeinträchtigt werden. Ebenso müsse der bestehende Aussenparkplatz freigehalten werden.

2. ERWÄGUNGEN

- 2.1 Als Eigentümerin der direkt angrenzenden Parzelle 3324 ist die STWEG Clois 10A zur Einsprache legitimiert.
- 2.2 Die Einsprache richtet sich vor allem gegen das konkrete Bauvorhaben für den Neubau des Mehrfamilienhauses D. Aufgrund der in der Einsprache aufgeführten Punkte ist davon auszugehen, dass sich die Einsprache auch gegen den Inhalt der Änderungen des Quartierplans richtet, nicht aber gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens als solches. Würde sich die Einsprache gegen die Einleitung des Verfahrens richten, hätte vor Verwaltungsgericht Graubünden rekuriert werden müssen.
- 2.3 Aufgrund einer Zonenplanänderung wird die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplans um 58 m² erhöht. Gemäss Art. 8 der Quartierplanbestimmungen vom 27. Februar 2004 betrug die zulässige BGF für das ganze Quartierplangebiet 2'696 m². Durch das Haus Chesina wurden bereits 355 m² BGF beansprucht. Neu kommen durch die Korrekturen im Zonenplan 58 m² BGF (= 0.5 x 116 m²) dazu. Es sind somit neu insgesamt 2'399 m² BGF (2'696 m² - 355 m² + 58 m²) auf den Baufeldern A-D zulässig. Die Häuser auf den Baufeldern A-C wurden bereits bewilligt und sie sind teilweise auch bereits fertig gestellt.
- 2.4 Geändert wird lediglich der Artikel 8 der Quartierplanbestimmungen. Nach wie vor gilt der Gestaltungsplan mit der Angabe, wonach auf dem Baufeld D ca. 350-400 m² BGF erstellt werden dürfen. Die beanstandete Bebauungsmöglichkeit bleibt unverändert und es kann somit keine Rede von einer Nutzungskonzentration auf dem Baufeld D sein. Die Einsprache wird deshalb abgewiesen und die Änderung des Quartierplans genehmigt.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass gemäss Baugesuch für das Haus D 385 m² BGF auf dem Baufeld D erstellt werden sollen. Damit liegt die geplante Baute im Grössenbereich, wie es der Quartierplan vorsieht.

3. ENTSCHEID

- 3.1 Die Einsprache wird abgewiesen und die Änderung des Quartierplans genehmigt.
- 3.2 Das Bauamt wird beauftragt, nach Ablauf der Rekursfrist, die genehmigte Änderung des Quartierplans im Grundbuch anzumelden.
- 3.3 Die Planungskosten werden im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer verteilt. Diese werden nach Eintritt der Rechtskraft des geänderten Quartierplans in Rechnung gestellt.
- 3.4 Die Verfahrenskosten für die Einsprachenbehandlung in der Höhe von Fr. 224.-- hat die Einsprecherin zu übernehmen. Sie sind innert 30 Tagen mit beiliegendem Einzahlungsschein zu bezahlen.
- 3.5 Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden schriftlich begründet Beschwerde erhoben werden.

3.6 Mitteilung an:

Quartierplanbeteiligte:

- StWEG Clois,
- [REDACTED]
- Baugesellschaft Clois, alle vertreten durch Herr Gian Reto Paterlini, Bauunternehmung Paterlini AG, Voa Penasch-sot 12, 7078 Lenzerheide

Anstösser Quartierplan:

- StWEG Sonnenhügel, p. Adr. Herr [REDACTED]
- StWEG Clois 10A, p. Adr. Treuhand Rischatsch, Voa Sporz 19A, 7078 Lenzerheide
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, p. Adr. Valentin Blaesi, Präsident, Hotel Waldhaus, Canols, 7077 Valbella
- StWEG Edenhof, p. Adr. Almex Lenz AG, Voia principala, 7083 Lantsch/Lenz
- StWEG Uto Ring, p. Adr. [REDACTED]
- StWEG Bella Val, p. Adr. [REDACTED]
- Miteigentümergeinschaft Valcasa Immobilien, [REDACTED]
- [REDACTED]
- Bauverwaltung der Gemeinde Vaz/Obervaz, 7078 Lenzerheide
- Buchhaltung der Gemeinde Vaz/Obervaz, 7082 Vaz/Zorten

Mit freundlichen Grüssen

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Gemeindepräsident

U. Häusermann

Urs Häusermann



Der Gemeindeschreiber

Erwin J. Gabriel

Erwin J. Gabriel