



Protokollauszug

der 82. Sitzung vom 18. Dezember 1991, 20.30 Uhr – 23.00 Uhr
Sitzungszimmer Gemeindehaus Lenzerheide

2.1 Quartierplan Costa da Valbella - Cominols

Baukommission und Baubehörde haben bereits zu Entwürfen dieses Quartierplans Stellung genommen. Die Baukommission beantragt, den nun vorliegenden Quartierplan zu genehmigen.

Gegen den Quartierplan sind verschiedene Einsprachen eingegangen, zu denen wie folgt Stellung genommen wird:

■■■■■ verlangt, dass eine minimale südliche Baubegrenzungslinie festgelegt werde. Der minimale Abstand von der südlichen Baubegrenzungslinie bis zum Nordrand des bestehenden Fussweges soll mindestens 9 Meter betragen.

Der Gemeindevorstand stellt fest, dass der normale Grenzabstand gemäss Baugesetz gilt. Der Fussweg ist dafür nicht massgebend. In diesem Sinne beschliesst der Gemeindevorstand Eintreten und Abweisung.

■■■■■ Rechtsanwalt Urs Raschein macht im Auftrag von ■■■■■ geltend, die vorgesehene Ueberbauung erschwere diesem unter Umständen den Zugang zu den touristischen Transportanlagen (Skilift). Die ■■■■■ könne nun seit über 20 Jahren direkt von ihrem Haus an den Skilift gelangen und verfüge somit über wohlerworbene Rechte in dieser Beziehung.

■■■■■ besitzt auf keinen Fall wohlerworbene Rechte. Er hat auch keine formelle Einsprache erhoben. Das Begehren muss abgewiesen werden.

Miteigentümer der Voa Cominols (Farz. Nr. 2955)

■■■■■ erhebt namens der Miteigentümer vorsorglich Einsprache. Die Genehmigung des Quartierplanes sei solange aufzuschieben, bis die Einräumung der privaten Dienstbarkeiten zu Lasten der nicht innerhalb des Quartierplanperimeters gelegenen Parzellen 2351 und 2343 grundbuchamtlich geregelt und damit der Bau des vorgesehenen Ausstellplatzes und der Wendekehre sichergestellt sind.

Es trifft zu, dass die betreffenden Verträge noch nicht in rechtsverbindlicher Form vorliegen. Der Quartierplan soll so genehmigt werden, dass vor Baubeginn im Quartierplangebiet die Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen sind. Bezüglich Wendekehre liegen detaillierte Pläne vor. Diese Pläne werden als integrierender Bestandteil des Quartierplans erklärt.

■■■■■ beanstandet verschiedene Artikel der Quartierplanvorschriften:

- Die Formulierung in Art. 3, alle Bauten innerhalb des Quartierplangebietes seien so zu gestalten, dass sie zueinander passen, dürfe nicht bedeuten, dass der zuerst Bauende die Architektur vorgebe. / Dieser Forderung kann zugestimmt werden. Jeder Bauwillige hat sich dem Gebiet und dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Die gestalterische Freiheit bei Einzelbauten bleibt vorbehalten.

- Zu Art. 5 wird gerügt, die vorgeschlagene Nutzungsetappierung gehe zu Lasten der zweiten und dritten Nutzungsetappe. Diese seien einseitig von der ersten Etappe abhängig. Der Artikel sei zu streichen.

Bis hierher entsprachen die Einspracheentscheide jeweils der Vernehmlassung von Dr. Bianchi. Hier beantragt Dr. Bianchi folgende Ergänzung von Art. 5: "Wenn der Ueberbauungsgrad von 80 % in der ersten Nutzungsetappe innert 5 Jahren seit Inkrafttreten der Quartierplanung nicht erreicht ist, wird die zweite Nutzungsetappe trotzdem freigegeben; dasselbe gilt nach Ablauf von 10 Jahren für die dritte Nutzungsetappe."

Dieser Vorschlag könnte durchaus genügen, könnte aber auch den Vorschriften des Baugesetzes zuwiderlaufen. Der Gemeindevorstand kann die Einsprache in diesem Punkt nicht schützen, sucht aber mit Dr. Metzger einen Modus vivendi im Sinne folgender Regelung: "Sollten die 80 % innert fünf Jahren nicht erreicht werden und sollte sich herausstellen, dass die Etappierung nicht zweckmässig ist, ist Art. 5 der Quartierplanvorschriften neu zu regeln."

- Zu Art. 11 wird verlangt, für die Giebelfrontseite solle Art. 60 des Baugesetzes gelten. / Die Aufhebung der Beschränkung der Giebelfrontbreite auf 12 Meter würde dem gewählten gestalterischen Konzept aber widersprechen.

- Zu Art. 18. wird gerügt, die Einschränkung, höchstens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze dürfe oberirdisch angelegt werden, habe für die Bauten in Muldennähe und unterhalb der Quartierschliessungsstrasse entscheidende Nachteile. / Art. 18, Abs. 1 und 2 sind in Berücksichtigung dieser begründeten Befürchtung wie folgt neu zu fassen:

"Sie dürfen höchstens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze oberirdisch und offen anlegen.

Eine unterirdische Parkierung oder eine geschlossene Garagierung ist jeweils... "

- Zu Art. 32 wird verlangt, dass die Kosten, die sich aus der Erschliessung des Quartiers ergeben/ dem Grundeigentümer erst bei Nutzungsbeginn erwachsen.

Diesem Begehren kann nicht stattgegeben werden. Die Quartierplanung erfolgt nicht im Interesse einzelner bauwilliger Quartierplanbeteiligter, sondern im Interesse aller.

- Zu Art. 33 wird beanstandet, eine Entschädigung von Fr. 10.-- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche sei zu hoch. / Die Entschädigung ist jedoch marktgerecht, weshalb die Einsprache in diesem Punkt abzulehnen ist.

- Auf den Parzellen 2370 und 2371 soll auch die Möglichkeit eines Einzelbaues bei voller Ausnützung bestehen. / Dies kann erst aufgrund einer Baueingabe beurteilt werden, ist aber grundsätzlich möglich.

- Der Hydrant im Bereich der Parzellen 2370 und 2371 stellt ein Planungs- und Erschliessungshindernis dar. Er soll verschoben werden. / Der Hydrant wird wunschgemäss hangwärts verschoben.

Der Gemeindevorstand beschliesst einstimmig die Erledigung der Einsprachen im Sinne der vorerwähnten Erwägungen.

Der Quartierplan Costa da Valbella - Cominols wird im Sinne der Einspracheerledigung einstimmig genehmigt.

Lenzerheide, 16. Dezember 2019

Für den Protokollauszug:


Aron Moser
Gemeindepräsident




Johann Gruber
Gemeindeschreiber