

7082 Zorten

Telefon 081 356 36 26

Telefax 081 356 36 35

Postcheck 70-1470-1

E-Mail: gemeinde@vazobervaz.ch<http://www.vazobervaz.ch>

7078 Lenzerheide

Telefon 081 385 21 21

Telefax 081 385 21 20

mitgeteilt am: 23. Oktober 2003

ENTSCHEID

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz

in Sachen Quartierplan „La Pala“

und die dagegen erhobenen Einsprachen

des Herrn [REDACTED]

der Stockwerkeigentümergeinschaft Gloria, vertreten durch [REDACTED]

[REDACTED] sowie

des [REDACTED] vertreten durch Rechtsanwalt

Herr Dr. iur. Ulrich Aellen, Dorfstrasse 138, 8706 Meilen

1. SACHVERHALT

- 1.1 Am 22. Juni 2001 leitete der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz auf Antrag der Erbengemeinschaft [REDACTED] Eigentümer der Parzellen 3166, 4985, 4986, 4988 und 4987, das amtliche Quartierplanverfahren ein. Dieser Einleitungsbeschluss und die Abgrenzung des Quartierplangebietes sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.
- 1.2 In Zusammenarbeit mit den Architekten Kissling + Roth, Zürich, erstellte das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, im Auftrag der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz, die folgenden Quartierplanakten:
- Quartierplanvorschriften
 - Bestandesplan 1:1000
 - Gestaltungsplan 1:1000
 - Erschliessungsplan 1:1000

Diese Unterlagen wurden vom 6. Juni bis 26. Juni 2003 in Anwendung von Art. 95 Baugesetz öffentlich aufgelegt. Offen blieb lediglich eine allfällige Erhöhung der Ausnützungsziffer (Quartierplanbonus).

- 1.3 Innert Frist erhoben [REDACTED] die StWEG Gloria, vertreten durch [REDACTED] und [REDACTED] vertreten durch Dr. iur. Ulrich Aellen, Meilen, Einsprache.
- 1.3.1 [REDACTED] macht geltend, dass das Grundstück 4723, welches sich im Freihaltebereich befindet, dringend für die Erschliessung der Parzelle 3175 benötigt werde. Im Quartierplan sei eine entsprechende Zufahrt aufzunehmen. Unter anderem sei bereits ein entsprechendes Baugesuch für die Parzelle 3175 eingereicht worden.
- 1.3.2 Die Stockwerkeigentümergeinschaft Gloria, vertreten durch [REDACTED] beantragt, keine Erhöhung der Ausnützungsziffer zu gewähren. Eine Erhöhung der AZ führe zwangsweise zu einer grösseren Grundfläche der Baukörper. Im Sinne einer möglichst diskreten Einbettung der geplanten Bauten in die Landschaft und im Verhältnis zu den bestehenden Bauten seien die Grundflächen der neuen Baukörper möglichst klein zu halten. Weiter beantragen die Stockwerkeigentümer, eine Vergrösserung und Verlegung des Einlenkers der Voa sot Vallos in die Voa Sporz nicht zu gestatten. Die in der bisherigen Linienführung zugegebenermassen nicht optimale Ausfahrt nach rechts, d.h. Richtung Sporz, sei in der Praxis nicht problematisch, da sich praktisch der gesamte motorisierte Verkehr von der Voa sot Vallos von und nach links, d.h. Richtung Lenzerheide, abwickle. Die vorgesehene Lösung sei unverhältnismässig.
- 1.3.3 [REDACTED], vertreten durch lic. iur. Ulrich Aellen, stellt das Begehren, auf die Erschliessung des Grundstückes Parzelle 4985 über das Grundstück des Einsprechers Parzelle 4642 sei zu verzichten. Der Erschliessungsplan sei im Sinne des Rechtsbegehrens abzuändern und neu aufzulegen. Dieser Antrag wird im Wesentlichen mit unzureichenden Rechtsgrundlagen für die Erstellung einer Erschliessungszufahrt über die Parzelle 4642 begründet. Der im Jahre 1979 abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag beschränke das Fahrwegrecht lediglich bis zum Vorplatz des Hauses Gloria. Der Anschluss an die Parzelle 3166 - heute 4985 - bedürfe einer späteren Regelung. Eine solche Regelung sei aber bisher nicht getroffen worden. Im Weiteren wird die Verletzung wesentlicher Erschliessungs- und Quartierplangrundsätze gerügt.
- 1.4 Die Erben [REDACTED] vertreten durch das Architekturbüro Kissling + Roth, äussern sich zu den vorgebrachten Einwänden wie folgt:
- 1.4.1 Gegen die Gutheissung des Antrags von Herrn [REDACTED] sei nichts einzuwenden. Hätte sich der Einsprecher im Rahmen der Vernehmlassung zum Quartierplanentwurf in dieser Richtung geäußert, wäre diese Zufahrt bereits damals aufgenommen worden.
- 1.4.2 Die Einsprache der StWEG Gloria sei vollumfänglich abzuweisen. Der vom Planungsbüro Stauffer & Studach AG in Auftrag der Gemeinde erarbeitete Quartiergestaltungsplan biete Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung. Die AZ sei deshalb um das gesetzliche Höchstmass von 0.05 zu erhöhen. Eine Erhöhung dieser AZ um 0.05 biete Gewähr, dass eine gleichmässige Siedlungsdichte entstehe und somit der AZ der Nachbargrundstücke angenähert werde.

Dass die Verlegung der Einmündung der Voa sot Vallos in die Voa Sporz zu einer Verbesserung führe, hätten die Einsprecher zugegeben. Irgendwelche Nachteile seien aus der Einsprache nicht ersichtlich. Eine Verlegung sei somit vorzunehmen; um so mehr, als dadurch eine verbesserte Umgebungsgestaltung möglich werde.

- 1.4.3 Die Einsprache von [REDACTED] sei vollumfänglich abzuweisen. Auf eine Neuauflage sie zu verzichten. Selbst dann, wenn entgegen den Erwartungen das Begehren der Einsprache gutgeheissen würde. Die Einsprache basiere einzig auf der nicht nachvollziehbaren Behauptung, das Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle 4642 erstrecke sich nicht bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze. In der Vernehmlassung wird auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 23. November 1979 verwiesen.
- 1.5 Das Planungsbüro Stauffer & Studach AG hat sich in einer Stellungnahme zu den Einsprachen geäußert. Soweit erforderlich, werden diese Ausführungen in den Erwägungen festgehalten.

2. ERWÄGUNGEN

- 2.1 Alle drei Einsprecher sind vom Quartierplanverfahren unmittelbar betroffen. Auf die Einsprachen ist demnach einzutreten.
- 2.2 Das Begehren von Herrn [REDACTED] ist aus erschliessungstechnischer Sicht sinnvoll. Die Erstellung von Längsparkplätzen entlang der Voa sot Vallos ist möglich. Hingegen darf der Sporzerbach, gestützt auf übergeordnetes Recht, nicht eingedolt werden. Die Erschliessung hat mittels einer Brücke zu erfolgen, damit das Fliessgewässer uneingeschränkt bestehen bleibt. Die Erschliessung wurde dementsprechend im Erschliessungsplan aufgenommen. Diese geringfügige Ergänzung führt jedoch nicht zu einer Wiederholung des Planauflageverfahrens.
- 2.3 Nach konstanter Praxis legt der Gemeindevorstand bei Quartierplanverfahren im Genehmigungsentscheid den sogenannten AZ-Bonus fest. Dabei übt er eine gewisse Zurückhaltung beim Ausmass dieser AZ-Erhöhung aus. Im vorliegenden Fall stellt er fest, dass der Quartierplan ein gutes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ermöglicht. Gegenüber den im Gestaltungsplan aufskizzierten Bauten wird ein gewisser Vorbehalt angemeldet. Bloss schematische Darstellung lassen die verlangten Vordächer vermissen. Trotzdem erscheint im Quervergleich zu ähnlich gelagerten Fällen ein AZ-Bonus von 0.03 als gerechtfertigt. Diese AZ-Erhöhung führt keinesfalls zu überdimensionierten Bauten wie es die Einsprecher befürchten. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen. Bei der Gestaltung und Erschliessung grösserer Quartiere sind auch bestehende Erschliessungsanlagen, insbesondere die Anschlüsse an übergeordnete Verkehrsanlagen, zu überprüfen. In der Regel sind mehrere seitliche Hauszufahrten zusammenzufassen und rechtwinklig in die Verbindungsstrasse einzuführen. Der geplante Anschluss in die Kantonsstrasse wurde vom zuständigen kantonalen Bezirkstiefbauamt geprüft. Die geplante Linienführung wurde dabei für richtig befunden. Im Übrigen kann auf das kantonale Strassengesetz Art. 80 ff verwiesen werden, welches explizit eine Anpassung von Anschlüssen in kantonale Verbindungsstrassen fordert. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

- 2.4 Es trifft zu, dass die Parzelle 4642 nicht innerhalb des Quartierplanperimeters liegt. Die vorgesehene Erschliessung von Parkraum für die Parzelle 4985 basiert auf einer privatrechtlichen, im Grundbuch eingetragenen Regelung. Die unterschiedliche Auslegung dieser privatrechtlichen Regelung zwischen den Parteien hat nicht der Gemeindevorstand, sondern der Zivilrichter zu prüfen.

Der Quartierplan la Pala ermöglicht ein vorzügliches Gestaltungs- und Erschliessungskonzept. Die geplanten Bauten fügen sich gut in die Landschaft ein. Es trifft zu und ist nach Auffassung des Gemeindevorstandes legitim, dass das rechtskräftig eingetragene Zufahrtsrecht in Anspruch genommen wird. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehrsimmissionen werden bescheiden ausfallen und auch die Wintersicherheit ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend gewährt. Für Notzufahrten zur Liegenschaft 4985 ist das vorhandene Zufahrtsrecht unabdingbar und unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden geradezu gefordert (für die Neuerschliessung werden zusätzlich zu den bestehenden Erschliessungsflächen weniger als 100 m² Landfläche verbraucht). Sollten allenfalls privatrechtliche Auseinandersetzungen über die Interpretation des Fuss- und Fahrwegrechtes dazu führen, dass die vorliegende Lösung im Erschliessungsplan nicht zulässig ist, besteht ohne Weiteres die Möglichkeit, den erforderlichen Parkraum für Parzelle 4985 in der vorgesehenen Unterniveaugarage auf den Parzellen 4986, 4987 und 4988 zu errichten. Auch die quartierinterne Fusswegverbindung ist im Erschliessungsplan enthalten. Die Einsprache ist demnach, soweit darauf einzutreten ist, auf den Zivilweg zu verweisen. Eine Wiederholung des Auflageverfahrens ist nicht erforderlich.

- 2.5 Die publizierten Quartierplanakten können unter Berücksichtigung der geringfügigen Ergänzung bezüglich Parzelle 4723 genehmigt werden.
- 2.6 Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchamtliche Behandlung, Kosten für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes sowie die Behandlung der Einsprachen werden im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die Eigentümer des Beizugsgebietes verteilt. Die Beitragssätze sind in der Tabelle „Kostenverteiler“ geregelt.

3. ENTSCHEID

- 3.1 Die Einsprache des [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.
- 3.2 Die Einsprache der Stockwerkeigentümergeinschaft Gloria wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 3.3 Die Einsprache des [REDACTED], wird soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen bzw. auf den Zivilweg verwiesen.
- 3.4 Die Quartierplanakten bestehend aus
- Quartierplanvorschriften
 - Bestandesplan
 - Gestaltungsplan
 - Erschliessungsplan

werden im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die Ausnützungsziffer kann um max. 0.03 erhöht werden (AZ-Bonus).

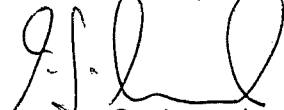
- 3.5 Die Verfahrenskosten betragen Fr. 42'010.20 und werden den Erben [REDACTED] gemäss Kostenverteiler in Rechnung gestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheides zu bezahlen.
- 3.6 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekurriert werden.

3.7 Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- StWEG Gloria, z.Hd. [REDACTED]
- [REDACTED]
- Stauffer & Studach AG, Herr S. Sauter, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Bezirkstiefbauamt I, Ringstrasse 11, 7000 Chur
- Finanzverwaltung der Gemeinde Vaz/Obervaz, 7082 Vaz/Zorten
- Bauverwaltung der Gemeinde Vaz/Obervaz, 7078 Lenzerheide

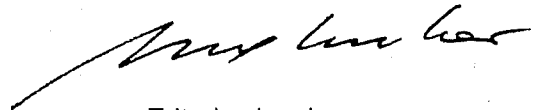
GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Gemeindepräsident



Marcus Gschwend

Der Gemeindeschreiber



Fritz Ludescher