



CANZLOA COMMUNALA / GEMEINDEKANZLEI VAZ/OBERVAZ

Telefon 081 34 11 15 Büro Lenzerheide 34 28 51

Postcheck 70 - 1470

E N T S C H E I D

des Gemeindevorstandes Vaz/Oberbaz

in Sachen Abänderung des Quartierplanes "La Schmetta" vom 27. September 1976

Feststellungen

1. Am 27. September 1976 genehmigte der Gemeinderat Vaz/Oberbaz den Quartierplan "La Schmetta". Der Plan sah vor, das Areal von ca. 38'000 m² mit ca. 120 Reiheneinfamilienhäusern zu überbauen. Offen blieb gemäss Quartierplanbeschrieb die Erstellung eines Hallenbades sowie eines Restaurants als Hotel-/Garnikombination mit den Wohnungen.

Das Quartierplanareal wurde in der Folge teilweise überbaut. Ein Wohnblock steht zur Zeit noch im Bau.

2. In der Zwischenzeit haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert. Unter anderem genehmigten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 28. November 1982 Zonen- und generelle Nutzungspläne. Diese anerkennen das Gebiet La Schmetta als Baugebiet, limitieren jedoch die Nutzung auf AZ 0.15.

Gegen diesen Volksentscheid erhoben sowohl die Erben [REDACTED] wie auch die La Schmetta Immobilien AG Beschwerde bei der Regierung des Kantons Graubünden. Mit Entscheid vom 19. September 1983 wurde die Beschwerde Erben [REDACTED] abgewiesen, auf diejenige der La Schmetta Immobilien AG nicht eingetreten. In der Folge erhoben beide Beschwerdeführer gegen den Regierungsratsentscheid staatsrechtliche Beschwerde beim Schweiz. Bundesgericht. Ein Entscheid steht noch aus, da die La Schmetta Immobilien AG und die Erben [REDACTED] wegen des von Ihnen eingereichten Quartierplanänderungsverfahrens den Rückzug in Aussicht gestellt haben.

3. Am 25. April 1984 reichte die La Schmetta Immobilien AG und die Erben [REDACTED] einen abgeänderten Quartierplan, bestehend aus:

- A. Anlagebeschrieb
- B. Bauprogramm
- C. Ausnützungsberechnung Block N/O/P
- D. Gesamtausnützungsberechnung
- E. Kubische Berechnung / Wohnbauten
- F. Kubische Berechnung / Garagengeschoss
- Plan-Nr. 843-0 Gesamtsituation Mst. 1 : 500
- Plan-Nr. 843-01 Gestaltungsplan Mst. 1 : 500
- Plan-Nr. 843-02 Erschliessungsplan Mst. 1 : 500
- Plan-Nr. 843-03 Perimeter-Flächenplan Mst. 1 : 500
- Plan-Nr. 843-13 Garagenplan Block P Mst. 1 : 500

ein. Diese Aenderungen wurden zusammen mit dem Baugesuch für drei Wohnblöcke ordnungsgemäss publiziert. Gegen die Planänderung sowie gegen die Baugesuche gingen innert Frist keine Einsprachen ein.

Erwogen

1. Mit der Revision des Quartierplanes "La Schmetta" wird dem neuen Baurecht Rechnung getragen. Pläne, Beschrieb und Nutzungsverhältnisse regeln die künftige Bebauung im Rahmen der am 28. November 1982 genehmigten Baugesetzgebung.
2. Die Gestaltungs- und Erschliessungspläne Nr. 842-01 / 843-02, 1 : 500, bilden einen integrierenden Bestandteil des Genehmigungsentscheides.
3. Die Q.P.-Revision beinhaltet folgende Nutzung:

- vor 19.9.1983 bewilligt, bzw. realisiert (AZ 0.29)	7'002 m2 BGF =====
- Restnutzung	
12'863 m2 Restfläche à 0.15	1'929 m2 BGF
12'863 m2 Restfläche à 0.05 *	643 m2 BGF
* Q.P.-Bonus	2'572 m2 BGF ✓ =====
4. Der Erschliessungsplan Nr. 843-02 enthält u.a. ein ca. 40 m' langes Strassenstück zu Parzelle 3695. Dieses Teilstück ist zu streichen, da es zur Erschliessung der Ueberbauung nicht notwendig ist.

Die übrige Erschliessung inkl. Trafo-Stationsgebäude stellt die notwendige Ergänzung zu den bestehenden Infrastrukturanlagen dar. Sämtliche quartierinternen Erschliessungsanlagen sind zu Lasten der La Schmetta Immobilien AG, bzw. deren Rechtsnachfolger, bis zur Bezugsbereitschaft der Restüberbauung zu erstellen.

5. Die Beschwerden der La Schmetta Immobilien AG und der Erben Joachim Bergamin sind noch pendent. Ziel dieser Revision ist es u.a. die rechtlichen Auseinandersetzungen zu beenden. In diesem Sinne haben sich die Erben Joachim Bergamin im Schreiben vom 24. April 1984 geäußert. Gleichzeitig forderten sie die Uebernahme der Restfläche durch die La Schmetta Immobilien AG.
6. Die La Schmetta Immobilien AG schuldet der Gemeinde öffentlich-rechtliche Abgaben. Sie hat in Aussicht gestellt, dafür ausreichende Sicherheiten zu gewähren (Grundpfandverschreibung).
7. Mit der Restnutzung darf erst begonnen werden, wenn die finanzielle Sicherstellung der Gebühren und Beiträge, gestützt auf Art. 97.2 BauG, vorhanden ist.

Entscheid

1. Unter der Suspensivbedingung des Rückzuges der beiden staatsrechtlichen Beschwerden gegen den Entscheid der Regierung vom 19. September 1983 innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides, wird der Quartierplan vom 27. September 1976 samt Ergänzungen aufgehoben und der abgeänderte Quartierplan vom 25. April 1984 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die La Schmetta Immobilien AG hat nach Rechtskraft dieses Entscheides für den Betrag von Fr. 416'248.95 (Auszug vom 15.5.84) ausreichende Sicherheiten zu leisten.
3. Einzelbaubewilligungen werden von der finanziellen Sicherstellung der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig gemacht (Art. 97.2 BauG).
4. Dieser Entscheid ist im Sinne von Art. 84 BauG Vaz/Obervez nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch Vaz/Obervez anzumerken.
5. Die Behandlungsgebühren betragen Fr. 3'250.-- und sind innert 30 Tagen mittels beiliegendem Einzahlungsschein zu begleichen.
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekurriert werden.

6. Mitteilung an: - La Schmetta Immobilien AG, z.Hd. Herrn Dr.
J. Rohrdorf und Herrn H.P. Mörgele
- [REDACTED]
- Bauamt Vaz/Obervez
- Buchhaltung Vaz/Obervez
- EWO
- alle Eigentümer von Grundstücken innerhalb
des Quartierplan-Perimeters

Lenzerheide, 5. Juli 1984, mitgeteilt 10. Oktober 1984

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Präsident:



P.A. Hartmann



Der Aktuar:



F. Ludescher