

QUARTIERPLANANWOHNER LA SCHMETTA

vertreten durch:

Lic.iur. Thomas Kollegger, RA

Advokatur Kistler & Kollegen

7260 Davos Dorf

Genehmigt am: 20.5.99
Baumt Vaz/Obervaz

BERICHT ZUR TEILREVISION QUARTIERPLAN LA SCHMETTA (ÄNDERUNG DER ERSCHLIESSUNG)

1. AUSGANGSLAGE

- Am 27. September 1976 genehmigte der Gemeinderat Vaz/Obervaz 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.
- In der Folge wurde das Quartierplangebiet zum Teil überbaut (mit 70 anstelle der ursprünglich geplanten 120 Reiheneinfamilienhäuser).
- Nach der Einführung von Zonen- und Generellen Nutzungsplänen musste der ursprüngliche Quartierplanerlass revidiert werden. Mit Entscheid vom 10. Oktober 1984 wurde das ursprüngliche Überbauungskonzept erheblich abgeändert, reduziert und eine grössere Teilfläche einer Hochbauverbotszone zugewiesen.
- Am 30. Juli 1996 stellten insgesamt 59 Eigentümer das Gesuch, den Quartierplan teilweise zu ändern und die seit Jahren bestehende Baustellenzufahrt als Erschliessungsweg in den Quartierplan aufzunehmen.
- Die Gemeinde Vaz/Obervaz beschloss am 14. August 1996 gestützt auf Art. 79 Abs. 2 BauG Vaz/Obervaz die Einleitung eines Quartierplanabänderungsverfahrens. Gegen den Einleitungsbeschluss erhob ein Eigentümer im Quartierplangebiet beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs. Der Rekurs wurde abgewiesen, so weit darauf überhaupt eingetreten werden konnte. Gegen die Abgrenzung des Quartierplangebietes wurde nicht opponiert.

2. ERSCHLIESSUNGSÄNDERUNG

- Die vorgesehene Erschliessungsänderung geht aus Plan-Nr. 4301, ergänzt am 1. Oktober 1998, (Gestaltungsplan mit Ergänzung der Erschliessung hervor). Neben den bisherigen Zugangswegen und Treppen soll im südwestlichen Bereich des Quartierplangebiets ein 2.5 m breiter Erschliessungsweg aufgenommen werden.

3. HINTERGRUND DER QUARTIERPLANAENDERUNG

- Ein einmal genehmigter Quartierplan ist nicht für alle Ewigkeiten unumstösslich. Nutzungspläne, und dabei handelt es sich bei einem Quartierplan, sind bereits vom Eidgenössischen Raumplanungsgesetz her periodisch zu überprüfen und nötigenfalls abzuändern, wenn sich die Verhältnisse verändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG).
- Die während der Bauarbeiten Mitte der 70er Jahre über die Parzellen 5092 und 5094 erstellte Baustellenzufahrt zu den Häusergruppen K und J blieb bis heute bestehen und wird von den Anstössern rege benutzt. Eine grosse Mehrheit der Grundeigentümer brachte mit ihrem Gesuch um Abänderung des Quartierplanes „La Schmetta“ zum Ausdruck, dass sich die Verhältnisse in Bezug auf die Feinerschliessung gegenüber dem ursprünglichen Konzept erheblich verändert haben. Die Baustellenzufahrt wird als Erschliessungsweg bevorzugt. Die Grundeigentümer bringen damit zum Ausdruck, dass die ehemalige Baustellenzufahrt faktisch eine eigentliche Erschliessungsfunktion ausübt und möchten diese faktische Situation nun auch rechtlich nachvollziehen.
- Ende der 70er Jahre wurde die Überbauung „La Schmetta“ gestützt auf einen im Jahre 1975 genehmigten Quartierplan realisiert. An Stelle der ursprünglich geplanten ca. 120 Reihen-Einfamilienhäuser wurden schliesslich nur deren 70 erstellt. Der ursprüngliche Quartierplan aus dem Jahre 1975 hätte ein anderes Gestaltungsbild ergeben. Dadurch, dass man – neben dem Verzicht auf künftige Überbauung auf Parzelle 5106 - auch im Bereich der Parzelle 5094 auf weitere Überbauungen verzichtet hat, drängt sich heute die Feinerschliessung mit den dem damaligen Quartierplan zu Grunde gelegten Treppen und Hauszugangswegen nicht mehr auf.
- Die Erschliessungsänderung bietet verschiedene Vorteile: Älteren und behinderten Bewohnern und Gästen des südwestlichen Siedlungsabschnittes wird ein praktischeres Erreichen der Wohneinheiten ermöglicht. In Notfällen sind die oberhalb der Strasse gelegenen Häuser besser erreichbar. Feuerwehr und Notarzt oder Krankenwagen wären schneller und näher bei diesen Häusern. Für den Warenumsatz kann näher an die entsprechenden Einfamilienhäuser gefahren werden.

- 7
7
- Durch die geplante Erschliessungsänderung wird das Grundprinzip des Quartierplanes, wonach für die gesamte Siedlung ein zentrales Parkierungsangebot zur Verfügung steht, in keiner Weise beeinträchtigt.

Im Auftrag der Gesuchsteller



lic.iur. Thomas Kollegger, RA