

7082 Zortzen

Telefon 081 356 36 26

Telefax 081 356 36 35

Postcheck 70-1470-1

E-Mail: [gemeinde@vazobervaz.ch](mailto:gemeinde@vazobervaz.ch)<http://www.vazobervaz.ch>

7078 Lenzerheide

Telefon 081 385 21 21

Telefax 081 385 21 20

Q 2.3.3

mitgeteilt am: 15. April 2004

## ENTSCHEID

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz

in Sachen Quartierplan „Sartons“

und die dagegen erhobenen Einsprachen

des [REDACTED]

RA Dr. Peter

Clavadetscher, Arcas 22, 7002 Chur, vom 30.10.2003,

der [REDACTED]

ver-

treten durch RA lic. iur. Benno Burtscher, Hinterm Bach 6, 7002 Chur vom 3.11.2003

des [REDACTED]

des [REDACTED]

der [REDACTED]

der StWEG [REDACTED]

vertreten durch [REDACTED]

### 1. SACHVERHALT

1.1 Am 16. November 2001 erhielt die Baubehörde ein Baugesuch der Baugesellschaft Sartons, welches die Überbauung der Parzelle 1750 mit einem 3-Familienhaus und unterirdischer Garage vorsah. Gegen das öffentlich aufgelegte Projekt reichten [REDACTED] sowie die Vereinigung Haus- und Grundeigentümer Sartons/Tgiern je eine Einsprache ein. In der Folge zog die Baubehörde Herr Peter Calonder, dipl. Architekt ETH, Fürstentau, als Bauberater bei. Dieser kam zum Schluss, dass sich das Maiensäss Sartons baulich seit 1930 in dramatischer Art und Weise verändert habe, vertrat jedoch die Meinung, dass der historische Kern noch stättebauliche Qualitäten besitze und empfahl der Baubehörde die Durchführung eines Quartierplanverfahrens.

Am 31. Mai 2002 leitete der Gemeindevorstand gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen das Quartierplanverfahren Sartons ein und begrenzte den Perimeter im Wesentlichen auf die der Dorfzone zugeteilte Bauzone Sartons sowie die unüberbauten Teilflächen der Parzellen 1750 und 1534. Mit einbezogen wurden somit neben den noch nicht überbauten Parzellen verschiedene bestehenden Um- und Ferienhausbauten sowie das Berghotel Sartons.

Nachdem der Einleitungsbeschluss unangefochten in Rechtskraft getreten war, führte die Baubehörde im Einladungsverfahren eine Submission unter drei Planungsbüros durch. In der Folge erhielt das Planungsbüro Stauffer & Studach AG als preisgünstigster Bieter den Zuschlag für die Erstellung des Quartierplanes.

- 1.2 Ein erster Planungsentwurf wurde am 18. November 2002 sämtlichen Grundeigentümern vorgestellt. Die Diskussion des Vorschlages wurde in einer Aktennotiz, welche sämtlichen Grundeigentümern zugestellt worden ist, festgehalten. In der Folge musste der Entwurf überarbeitet und auf Wunsch von einem Grossteil der Quartierplanbeteiligten ein Modell angefertigt werden. Am 9. Dezember 2002 fand eine weitere Aussprache unter sämtlichen beteiligten Grundeigentümern statt. Das Resultat der Besprechung geht aus der Aktennotiz, welche die Bauverwaltung allen Betroffenen zugestellt hat, hervor. Insbesondere erhielten alle Grundeigentümer die Möglichkeit, zu allen offenen Fragen bis Ende Januar 2003 schriftlich Stellung zu beziehen.

Verschiedene Grundeigentümer haben von diesem Recht Gebrauch gemacht und weitere Änderungsvorschläge beantragt. Diese sich zum Teil widersprechenden Vorschläge und Anträge wurden vom Planungsbüro Stauffer & Studach AG sorgfältig geprüft und führten letztlich zu einer weiteren Überarbeitung der Planunterlagen. Da bezüglich der Freihaltung von Parzelle 2124 der Eheleute [REDACTED] kein Konsens gefunden werden konnte, wurde auf diese Freifläche verzichtet. Auch bezüglich Erschliessung, insbesondere der Parkierung und der Zufahrtsverhältnisse, wurden gegenüber den ersten Entwürfen Abstriche in Kauf genommen.

- 1.3 Nachdem die Baubehörde die überarbeiteten Quartierplanunterlagen, bestehend aus Quartierplanvorschriften, Bestandesplan, Neuzuteilungsplan, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan, geprüft hat, wurden die Akten vom 17. Oktober bis 5. November 2003 öffentlich aufgelegt. In nert Frist erhoben Herr [REDACTED] die Erbgemeinschaft [REDACTED] vertreten durch RA Dr. Peter Clavadetscher, die Eheleute [REDACTED] vertreten durch RA lic. iur. Benno Burtcher, [REDACTED] sowie die StWEG [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] Einsprache. Die Rechtsbegehren und Begründungen können im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:

- Dr. P. Clavadetscher beantragt für Herrn [REDACTED] eine öffentliche Interessenz von 40 % vorzusehen und Art. 27 sowie den Anhang C zur Quartierplanung entsprechend anzupassen. Art. 29 der Quartierplanbestimmungen und die Beitragstabelle Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 2106 im Anhang D seien aufzuheben. Art. 5 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen sei durch folgenden Satz zu ergänzen: „Auf Parzelle 2125 wird über die Gewährung des Bonus in einer künftig durchzuführenden Gestaltungsplanung entschieden.“  
Zum Generellen Gestaltungsplan: Auf dem Baufeld 3 sei die hier zulässige BGF von 563 m<sup>2</sup> einzutragen. Eventuell sei das Baufeld 3 mit der blauen Signatur Hofstattrecht zu umranden.  
Zum Generellen Erschliessungsplan: Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 2106 und zulasten Parzellen 2125 und 2107 sei zu streichen.

Der vorliegende Quartierplan sei eingeleitet worden, um die historische Maiensässsiedlung Sartons im jetzigen Zeitzustand zu bewahren. Die meisten Parzellen hätten keinen Vorteil durch das Verfahren. Die Planung sei vorwiegend im öffentlichen Interesse durchgeführt worden. Gegen die Umbenennung als Baufeld 3 im Generellen Gestaltungsplan sei nichts einzuwenden, hingegen sollte die zulässige BGF von 573 m<sup>2</sup> aufgeführt werden.

Die Erschliessung im vorliegenden Entwurf sei zwar verbessert worden, was jedoch nicht für die verkehrsmässige Erschliessung von Parzelle 2106 über die Parzellen 2107 und 2125 gelte. Es sei keineswegs notwendig, dass der Eigentümer von Parzelle 2106 vor seinem Gebäude eine Rundreise über die angrenzenden Parzellen antrete. Die direkte Erschliessung ab Parzelle 2120 sei ohne Weiteres möglich.

- Dr. P. Clavadetscher beantragt in Vertretung der [REDACTED] die öffentliche Interessenz auf 40 % anzusetzen und Art. 27 sowie Anhang C Quartierplanung entsprechend anzupassen. Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 2106 und zulasten der Parzellen 2125 und 2107 sei zu streichen. Als Begründung werden dieselben Argumente vorgetragen wie bei der Einsprache Schäfer.
- RA lic. iur. Benno Burtscher beantragt im Auftrag der Eheleute [REDACTED] sowie [REDACTED] in Art. 26 der Quartierplanvorschriften eine Beteiligung der Gemeinde vorzusehen und diese bei 50 % festzulegen. Der Antrag wird im Wesentlichen mit ähnlichen Argumenten begründet, wie sie Dr. P. Clavadetscher im Auftrag seiner Klienten vorträgt.
- Herr [REDACTED] beantragt, Art. 13 der Quartierplanvorschriften wegzulassen und die Kosten zu 40 % zulasten der Gemeinde zu übernehmen. Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz regle in Art. 55 die Gestaltung genügend.
- Herr [REDACTED] beantragt, seiner Parzelle 1572 keinen Kostenanteil aufzuerlegen. Der Verteilschlüssel sei zu ändern und 50 % der Kosten durch die Gemeinde zu tragen. Das Verfahren sei rasch und ohne weitere Aufwendungen abzuschliessen. Die Anträge werden damit begründet, dass das Verfahren nicht auf Bestreben des Beschwerdeführers durchgeführt worden sei. Ausser Kosten habe dieses übrigens nichts gebracht. Ein allfälliger Nutzen könnten lediglich jene Grundeigentümer beanspruchen, welche einen AZ-Bonus erhielten.
- Die Eheleute Dr. [REDACTED] beantragen, für die Parzellen 1626 und 2119 keine Kostenanteile aufzuerlegen. Eventuell seien die Flächen auf 120 bzw. 153 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Falls den Anträgen nicht stattgegeben werde, seien die Verfahrenskosten im Detail mit allen Originalbelegen offenzulegen und den Quartierplangenossen Gelegenheit einzuräumen, auch gegen die Höhe der Kosten Einsprache zu erheben. Parzelle 2120 (Dorfzone) im Eigentum der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz sei ebenfalls ins Beitragsverfahren einzubeziehen. Die Anträge werden im Wesentlichen wie folgt begründet: Das Quartierplanverfahren hätte für die Parzellen 1626 und 2119 keine Vorteile gebracht. Die beiden Parzellen seien im Hofstattrecht bereits ausgenützt. Gemäss Art. 27 der Quartierplanvorschriften seien die Verfahrenskosten einschliesslich der grundbuchlichen Behandlung im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die Grundeigentümer zu verteilen. Diese Formulierung lasse einen weiten Interpretationsspielraum offen und es liege nicht ohne weiteres auf der Hand, wie diese Vorteilsnutzung auf die einzelnen Quartierplangenossen zu verlegen sei. Der Quartierplan Sartons sei nur deshalb verfügt worden, weil auf Parzelle 1750 ein Neubauprojekt geplant und ein Baugesuch eingereicht wurde, gegen welches die [REDACTED] Einsprache erhoben hätte. Das ganze Verfahren wäre überhaupt nicht nötig gewesen, wenn die Beteiligten die durch den Neubau entstandenen Fragen und Probleme unter sich gelöst hätten. Mit gutem Willen wäre dies ohne weiteres möglich gewesen.
- Herr [REDACTED] beantragt namens der StWEG [REDACTED] auf das Anheben der Gebäude- und Firsthöhen sei zu verzichten. Die Mass- und Gestaltungsvorschriften seien im Sinne seiner Erwägungen zu ändern bzw. zu ergänzen. Die festgelegte Masse könnten den Anforderungen an eine gute Gestaltung mit Rücksichtnahme auf die das heutige Erscheinungsbild prägenden Hofstattgebäude weder Rechnung tragen noch seien sie angemessen. Derart grosse Gebäudekomplexe erdrückten die alte, schützenswerte Bausubstanz. Talseitig sollten Neubauten einschliesslich einem erlaubten, zu Wohnzwecken ausgebauten Untergeschoss (nicht vollständig über dem gewachsenen Terrain liegenden Gebäudeteil) zwei- und nicht dreigeschossig in Erscheinung treten. Die bestehende kleinmassstäbliche Bausubstanz, die wesentlich zur schützenswerten Gefälligkeit des Weilers beitrage, werde ohne diese Korrektur optisch erdrückt und untergeordnet.

## **2. ERWÄGUNGEN**

- 2.1** Sämtliche Einsprecherinnen und Einsprecher sind Eigentümer einer oder mehrerer Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters. Auf die Einsprachen ist einzutreten.
- 2.2** Sämtliche Grundeigentümer haben den Einleitungsbeschluss und den Einbezug ihrer Parzellen ins Verfahren akzeptiert. Damit haben sie sich stillschweigend dem Quartierplanverfahren unterzogen.

Gestützt auf Art. 94 BauG gehen die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Planungskosten sind im Verhältnis der im Quartierplan einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen.

Es trifft zu, dass im amtlichen Quartierplanverfahren Sartons ein gewisses öffentliches Interesse nicht von der Hand zu weisen ist. Durch die speziellen Vorschriften bezüglich der Gestaltung wird es möglich sein, den wertvollen Maiensässcharakter mehr oder weniger zu erhalten. Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat die öffentlichen Interessen in jedem Quartierplanverfahren zu wahren. Gemäss Gesetz und konstanter Praxis wurden die Verfahrenskosten bis anhin stets den Quartierplanbeteiligten auferlegt.

Nicht zutreffend sind die Behauptungen, das Verfahren hätte für bestehende Liegenschaften überhaupt keinen Vorteil gebracht. Durch die speziellen Gestaltungsvorschriften werden unter anderem die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen erheblich tiefer angesetzt als dies in Art. 61 BauG (Zonenschema) festgelegt ist.

Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht ist die Baubehörde bereit, einen einmaligen Beitrag von Fr. 5'000.-- an die Verfahrenskosten zu leisten. Dieser Beitrag wird den im Detail ausgewiesenen Kosten – die Belege können auf Wunsch der Quartierplanbeteiligten jederzeit eingesehen werden – gutgeschrieben und beim definitiven Kostenverteiler berücksichtigt.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die verhältnismässig hohen Kosten insbesondere darum entstanden sind, weil allen Beteiligten ein sehr breites Mitwirkungsrecht zugestanden worden ist. Auf deren Wunsch ist unter anderem auch ein nicht unbedingt erforderliches Geländemodell angefertigt worden.

- 2.3** Dem Antrag, die massgebende Fläche von Parzelle 1626 auf 153 m<sup>2</sup> zu reduzieren, kann entsprochen werden. Es ist richtig, dass das Gebäude vor der Revision des Baugesetzes erstellt worden ist. Ebenfalls gutgeheissen werden kann der Antrag, die Parzelle 2120 der Bürgergemeinde sei im Kostenverteiler zu berücksichtigen. Die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz hat die Möglichkeit, die Bruttogeschossfläche der Parzelle 2120 auf eine der im Quartierplan befindlichen Parzellen zu übertragen und profitiert somit ebenfalls vom Verfahren.
- 2.4** Den Anträgen, die Parzellen 1572 sowie 1626 bzw. 2119 gänzlich von der Kostenbeteiligung zu befreien, kann nicht entsprochen werden. Durch die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung wird das bestehende wertvolle Ortsbild erhalten. Davon profitieren alle Quartierplanbeteiligten.
- 2.5** Dem Begehren, Art. 5 Abs. 2 zu ergänzen, damit Klarheit besteht, dass die Gewährung des Bonus in einer künftig durchzuführenden Gestaltungsplanung zu regeln ist, kann entsprochen werden. Ebenfalls entsprochen werden kann dem Begehren, im Baufeld 3 die maximal zulässige BGF von 573 m<sup>2</sup> einzutragen.
- 2.6** Die im Erschliessungsplan vorgesehene Belastung der Parzellen 2107 und 2125 dient im Wesentlichen dazu, bei einer Überbauung von Parzelle 2106 eine unterirdische Parkie-

rungsanlage zu erstellen. Eine Überprüfung der Dienstbarkeitsfläche hat ergeben, dass eine Reduktion möglich ist. Der Abstand vom Gebäude auf Parzelle 2125 im äusseren Radius beträgt nunmehr ca. 2.50 m. Dem Begehren kann somit teilweise entsprochen werden.

- 2.7 Es ist nicht sinnvoll, Art. 13 der Quartierplanbestimmungen zu streichen. In Art. 63 BauG (nicht 55, wie der Einsprecher festhält) ist die Materialisierung sowie die Gestaltung nur sehr allgemein gehalten. In den Quartierplanvorschriften für Sartons hingegen ist zur Erhaltung des ortstypischen Charakters eine präzisere Formulierung sinnvoll. Dieser Einspruchepunkt wird abgewiesen.
- 2.8 Gemäss Regelbauweise im Baugesetz dürfen Gebäudehöhen von 7.5 m bzw. 11.0 m in der Dorfzone realisiert werden. Die Reduktion auf 6.5 m ist bereits eine massive Einschränkung. Der Einsprecher hat richtig bemerkt, dass bei einer Gebäudehöhe von 6.5 m talseitig drei Geschosse in Erscheinung treten können. Solche Bauten sind aber bereits heute im Weiler Sartons anzutreffen. Durch die Quartierplanvorschriften wird Art. 43 BauG (Dächer) nicht aufgehoben. Die Dachneigung muss bei Neubauten zwischen 18 und 28 ° liegen. Ein Anspruch auf eine maximale Firsthöhe besteht nicht. Das Planungsbüro hat die Situationen anhand von Schnittzeichnungen überprüft. Aus Kostengründen wurde jedoch auf zusätzliches Anpassen des Modells verzichtet. Der Einspruchepunkt ist abzuweisen.
- 2.9 Nach Art. 96 BauG entscheidet die Baubehörde nach Ablauf der Auflagefrist über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes. Da die Behandlung der Einsprachen zu keiner inhaltlich grundlegenden Änderung der Quartierplanakten führt, rechtfertigt es sich – nicht zuletzt auch aus ökonomischen Überlegungen – auf ein weiteres Auflageverfahren zu verzichten und einen abschliessenden, beim Verwaltungsgericht anfechtbaren, Entscheid zu fällen.

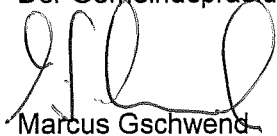
### **3. ENTSCHEID**

- 3.1 Dem Begehren um Übernahme von Verfahrenskosten zu Lasten der Öffentlichkeit wird im Sinne der Erwägungen teilweise entsprochen und der Kostenverteiler überarbeitet.
- 3.2 Dem Begehren bezüglich Ergänzung von Art. 5 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen sowie der Ergänzung auf Baufeld 3 wird entsprochen.
- 3.3 Dem Begehren um Änderung des Erschliessungsplanes bzw. der Dienstbarkeiten bezüglich Parzelle 2107 und 2125 wird im Sinne der Erwägungen teilweise entsprochen und der Plan sowie die Bestimmungen entsprechend angepasst.
- 3.4 Die übrigen Begehren werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 3.5 Die Quartierplanakten werden unter Berücksichtigung der Ziff. 3.1 – 3.3, bestehend aus Quartierplanvorschriften, Anhang Kostenverteiler, Quartierbestandesplan, Quartiergestaltungsplan, Quartiererschliessungsplan, genehmigt.
- 3.6 Die Verfahrenskosten belaufen sich auf Fr. 52'758.75. Die detaillierte Kostenabrechnung mit den Belegen kann während der ordentlichen Bürozeit eingesehen werden.
- 3.7 Gegen diesen Entscheid inkl. Höhe der Verfahrenskosten und Kostenverteiler kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht Graubünden rekuriert werden.
- 3.8 **Mitteilung an:**
- StWEG [REDACTED] h
  - [REDACTED]

- [REDACTED]
- Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, Joachim Rischatsch, Penasch sot 3, 7078 Lenzerheide
- [REDACTED] vertreten durch
- RA lic. iur. Benno Burtscher, Hinterm Bach 6, 7002 Chur
- [REDACTED] beide vertreten
- durch RA Dr. Peter Clavadetscher, Arcas 22, 7002 Chur
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Baugesellschaft Sartons, Herr [REDACTED] Rätusstrasse 11, 7000 Chur
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Stauffer & Studach AG, Herr S. Sauter, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Finanzverwaltung der Gemeinde Vaz/Obervaz, 7082 Vaz/Zorten
- Bauverwaltung der Gemeinde Vaz/Obervaz, 7078 Lenzerheide

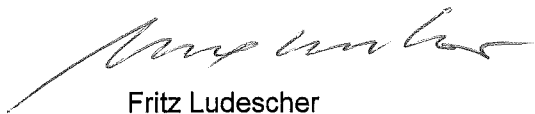
#### GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Gemeindepräsident



Marcus Gschwend

Der Gemeindeschreiber



Fritz Ludescher