



mitgeteilt am: 20. März 1992

## **E N T S C H E I D**

### **des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz in Sachen Quartierplan Sporz vom 6. März 1992**

\*\*\*\*\*

#### **1. Ausgangslage und Feststellungen**

-----

- 1.1 Mit Beschluss Nr. 2477 vom 19. September 1983 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden eine Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz und wies gleichzeitig einzelne Gebietsteile, darunter jenes des sogenannten Sektors 12 "Sporz" im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung an die Gemeinde Vaz/Obervaz zurück. Am 15. Dezember 1986 (Protokoll-Nr. 3344) genehmigte die Regierung unter anderem die Dorferweiterungszone Sporz. In den Erwägungen wurde festgestellt, dass die Zoneneinteilung mit Nutzungskonzentration eine Anpassung ans Ortsbild der Maiensäss-Siedlung Sporz ermögliche. Obwohl der generelle Gestaltungsplan inhaltlich nur ein Minimum an Elementen aufweise, genüge er zusammen mit dem noch zu erstellenden Quartiergestaltungsplan im Hinblick auf eine gute bauliche Möglichkeit, Bauten in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Für die Bearbeitung des Quartiergestaltungsplanes solle ein ausgewiesener Fachmann beigezogen werden.
- 1.2 Am 17. November 1988 beschloss der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz gestützt auf den Entscheid der Regierung und auf Art. 47 sowie 78 des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz, für das Gebiet Sporz das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen und legte den Quartierplanperimeter fest. Ein gegen den Einleitungsbeschluss erhobener Rekurs wies das Verwaltungsgericht Graubünden am 11. April 1989 ab.
- 1.3 In der Folge erhielt das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur, den Auftrag für die Erstellung des Quartierplanes. Als juristischer Berater wurde Rechtsanwalt Dr. iur. H.J. Kistler, Davos, bestimmt. Die Gemeinde übernahm die Vorfinanzierung des Verfahrens.
- 1.4 Während dem Verfahren erhielten die Grundeigentümer verschiedentlich Gelegenheit, ihre Wünsche und Anträge bekanntzugeben.

Nach Bereinigung all dieser Wünsche konnte der Quartierplan vom 18. Januar 1991 bis 6. Februar 1991 öffentlich aufgelegt werden.

- 1.5 Innert Frist erhoben die Geschwister [REDACTED] sowie die Baugesellschaft Sporz Einsprache. Die Einsprache der Geschwister [REDACTED] konnte durch Abschluss einer Vereinbarung mit Errichtung von Grunddienstbarkeiten erledigt werden. Mit Schreiben vom 21. Juni 1991 zogen die Geschwister [REDACTED] ihre Einsprache unter dem Vorbehalt der Anpassung des Quartierplanes zurück. Die Baugesellschaft Sporz erklärte sich mit Schreiben vom 24. Juni 1991 nochmals ausdrücklich mit der Vereinbarung einverstanden und ersuchte die Gemeinde ebenfalls um Anpassung der Quartierplanunterlagen, was in der Folge geschah.

Im Einvernehmen mit der Baugesellschaft Sporz blieb deren Einsprache bis zur Vorlage des Gesetzestextes in Sachen Zweitwohnungsbau sistiert. Am 18. September 1991 teilte die Baugesellschaft Sporz nach Einsichtnahme in die Grundlagen für die Revision des Baugesetzes betreffend Förderung des Erstwohnungsbaues und Einschränkung des Zweitwohnungsbaues der Gemeinde mit, sie halte an ihrer Einsprache fest und ersuche um Ausarbeitung eines anfechtbaren Einspracheentscheides.

- 1.6 Am 23. Oktober 1991 eröffnete der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz den Einspracheentscheid. In einer ausführlichen Begründung wies er die Begehren der Baugesellschaft Sporz ab.

Innert Frist rekurrierte diese ans Verwaltungsgericht Graubünden, zog den Rekurs mit Schreiben vom 23. Dezember 1991 jedoch zurück. Am 6. Januar 1992 erliess der Verwaltungsgerichtspräsident eine Abschreibungsverfügung.

- 1.7 Eine Beschwerde der Baugesellschaft Sporz und des Herrn [REDACTED] gegen die Baugesetzesrevision vom 24. November 1991 an die Regierung des Kantons Graubünden wurde am 23. Dezember 1991 zurückgezogen.

## 2. Erwägungen

-----

- 2.1 Der Quartierplan umfasst die Vermessungsparzellen 4142, 4143, 4293, 4294, 4295, 4296, 4300, 4301, 4661 sowie teilweise die Vermessungsparzellen Nr. 4304 und 4308. Gemäss geltendem Zonenplan liegen sämtliche Parzellen in der Dorferweiterungszone mit einer Ausnützungsziffer von 0.2. Die Quartierplanpflicht ergibt sich bereits aus dem Zonenplan. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Einleitungsbeschluss und ist im Bestandesplan festgehalten.
- 2.2 Der Quartierplan bezweckt die gute Einordnung der Bauten in die Landschaft, die bauliche Ergänzung der bestehenden Maiensäss-Siedlung Sporz und die Schaffung von Baugruppen mit Dorfplatz und Allmend als Zentrum. Er dient ferner der Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse und regelt die Erschliessung sowie die Kostenverteilung.

### 2.3 Der Quartierplan Sporz umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften mit Bestandestabelle, Beitragssatztabelle und Zusammenstellung der Dienstbarkeiten
2. Bestandesplan
3. Neuzuteilungsplan
4. Gestaltungsplan mit Nutzungsetappierung
5. Erschliessungsplan
6. Bericht

### 2.4 Die Quartierplanvorschriften beinhalten gestützt auf Art. 70 lit. b Baugesetz zum Teil abweichende Bestimmungen bezüglich Gebäude- und Grenzabstände. Zudem wird ein AZ-Bonus von 0.025 gewährt.

### 2.5 Die Zufahrten ins Quartierplangebiet sind über die Parzelle 4748 der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz projektiert. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die im Anhang zu den Quartierplanvorschriften festgehaltenen Dienstbarkeiten privatrechtlich zu regeln.

### 2.6 Die Verfahrenskosten, einschliesslich Aufwendungen der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung gehen gemäss Verfahrenskostenregelung zu Lasten der Grundeigentümer. Die quartierinternen Erschliessungskosten, die Kosten für Vermarkung, grundbuchliche Behandlung sowie die Entschädigung der Dienstbarkeiten sind gemäss Kapitel VI (Kostenverteilung, Entschädigung) der Quartierplanbestimmungen von den Eigentümern zu tragen.

## 3. Entscheid

-----

### 3.1 Der amtliche Quartierplan Sporz umfasst die Vermessungsparzellen 4142, 4143, 4293, 4294, 4295, 4296, 4300, 4301, 4661 sowie teilweise die Vermessungsparzellen Nr. 4304 und 4308 und wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

### 3.2 Die Quartierplanvorschriften mit den Tabellen, der Bestandesplan, der Neuzuteilungsplan, der Erschliessungsplan und Gestaltungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides.

### 3.3 Die Verfahrenskosten betragen Fr. 78'949.25 und sind gestützt auf die Verfahrenskostenregelung von den Grundeigentümern innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides zu bezahlen. Bereits geleistete Akontobeträge werden berücksichtigt.

- 3.4 Die Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen setzt eine rechtskräftige Baubewilligung voraus.
- 3.5 Die aus diesem Quartierplan fließenden Verpflichtungen sind an allfällige Rechtsnachfolger mit Weiterüberbindungspflicht zu übertragen.
- 3.6 Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz meldet den vorliegenden Quartierplan nach seiner Rechtskraft zur Anmerkung ins Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz an.
- 3.7 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekuriert werden.
- 3.8 Mitteilung an:
- alle Grundeigentümer
  - Buchhaltung Vaz/Obervaz
  - Bauamt Vaz/Obervaz
  - EWO
  - Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Chur
  - Rechtsanwalt Dr. iur. H.J. Kistler, Davos

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Präsident



B. Burtscher



Der Aktuar



F. Ludescher