



7082 Zortén

Telefon 081 384 11 15

Telefax 081 384 61 26

Postcheck 70-1470-1



7078 Lenzerheide

Telefon 081 384 28 51

Telefax 081 384 61 29

mitgeteilt am: 10. Dezember 1996

ENTSCHEID

4

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz**in Sachen Quartierplan Teuas, Muldain vom 17. Oktober 1996**

1. Ausgangslage und Feststellungen

- 1.1 Im Herbst 1995 erhielt die Baubehörde ein Baugesuch sowie ein Gesuch um Erlass eines Vorentscheides für die Überbauung der Parzelle 370 und 905 in Muldain. Der beigezogene Bauberater wies in seinem Kurzgutachten auf die besondere Bedeutung des zu überbauenden Gebietes hin. Er empfahl der Baubehörde die Durchführung eines Quartier- und Quartierplangestaltungsverfahrens. Nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer, welche teilweise Bedenken äusserten, wurde das Quartier- und Quartierplangestaltungsverfahren am 9. November 1995 beschlossen.
- 1.2 In der Folge erarbeitete das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Chur die notwendigen Planentwürfe. Die Grundeigentümer erhielten Gelegenheit, während dem Verfahren ihre Wünsche anzubringen. In verschiedenen Besprechungen wurden die Planungsschritte im einzelnen erläutert.
- 1.3 Die bereinigten Quartierplanakten wurden vom 7. Juni - 27. Juni 1996 öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben Frau [REDACTED] und [REDACTED], beide vertreten durch lic. iur. Ilario Bondolfi, Herr Edi Dittli, im Auftrag von Frau [REDACTED] sowie Frau [REDACTED], vertreten durch Dr. iur. G. Caviezel, Einsprache.

Am 24. Juli 1996 erhielten die Einsprecher sowie die übrigen betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit, die offenen Fragen zu erläutern. Anlässlich der Aussprache zog [REDACTED] seine Einsprache zurück. In der Folge erklärten sich auch lic. iur. Ilario Bondolfi und Dr. iur. G. Caviezel im Namen ihrer Mandantinnen bereit, die Einsprachen zurückzuziehen. Die Quartierplanvorschriften in Bezug auf die Kostenverteilung, usw. wurden den Wünschen entsprechend ergänzt.

2. Erwägungen

- 2.1 Der Quartierplan umfasst die Vermessungsparzellen (alter Bestand) Nr. 3 (Teil), 366 (Teil), 370, 371 und 905 sowie die Strassenparzelle Nr. 369 der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz. Gemäss geltendem Zonenplan liegen

sämtliche Parzellen in der Dorferweiterungszone (DZ) mit einer Ausnützungsziffer von 0.6.

- 2.2 Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Quartierplangebietes. Im weiteren werden die Gestaltung der Bauten am westlichen Dorfrand der Fraktion Muldain und die Einordnung ins Ortsbild definiert. Er dient ferner der Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse und regelt Dienstbarkeiten sowie die Kostenverteilung.
- 2.3 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften mit Bestandestabellen, Beitragstabelle und Eigentümerverzeichnis
 2. Bestandesplan 1:500
 3. Projektmutation Nr. 1804
 4. Neuzuteilungsplan 1:500
 5. Gestaltungsplan 1:500
 6. Erschliessungsplan 1:500
- 2.4 Anlässlich der Aussprache vom 24. Juli 1996 konnten die in den Einsprachen festgehaltenen Bedenken und Vorbehalte bereinigt werden. Die Einsprachen können somit als gegenstandslos abgeschrieben werden.
- 2.5 Die Aufwendungen für die Erstellung des Quartierplanes sowie die Verfahrenskosten für die Behandlung und Genehmigung des Quartierplanes gehen gemäss Verfahrenskostenregelung zu Lasten der Grundeigentümer. Die quartierinternen Erschliessungskosten, die Kosten für Vermarkung, grundbuchamtliche Behandlung sowie die Entschädigung der Dienstbarkeiten sind gemäss Kapitel V (Kostenverteilung) der Quartierplanbestimmungen von den Eigentümern zu tragen.

3. Entscheid

- 3.1 Der amtliche Quartierplan Teuas umfasst die Vermessungsparzellen Nr. 3 (Teil), 366 (Teil), 370, 371 und 905 sowie die Strassenparzelle Nr. 369 der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz und wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die gegen den Plan erhobenen Einsprachen werden als gegenstandslos abgeschrieben.
- 3.2 Die Quartierplanvorschriften mit den Tabellen, dem Bestandesplan, dem Neuzuteilungsplan sowie dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides.
- 3.3 Die Aufwendungen für die Erstellung des Quartierplanes betragen Fr. 31'101.-- (inkl. MwSt.) und die Verfahrens- und Genehmigungskosten Fr. 4'131.90. Der Totalbetrag von Fr. 35'232.90 ist gestützt auf die Verfahrenskostenregelung von den Grundeigentümern innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides zu bezahlen.

- 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
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Dittli Edi, Käferholzstrasse 256, 8046 Zürich
 - [REDACTED]
 - Grundbuchamt Valbella
 - Elektrizitätswerk Vaz/Obervaz
 - Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Chur
 - Buchhaltung Vaz/Obervaz
 - Bauverwaltung Vaz/Obervaz

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Gemeindepräsident



B. Burtscher



Der Gemeindeschreiber



F. Ludescher