



mitgeteilt am: 3. April 1992

E N T S C H E I D

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz in Sachen Quartierplan Tgameltger vom
13. Dezember 1991

1. Ausgangslage

- 1.1 Mit Beschluss Nr. 2477 vom 19. September 1983 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden eine Teilrevision des Baugesetzes Vaz/Obervaz und wies gleichzeitig einzelne Gebietsteile, darunter jenes der Wohngewerbezone "Tgameltger", im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung an die Gemeinde Vaz/Obervaz zurück. Nach Vornahme einiger Änderungen genehmigte die Regierung am 15. Dezember 1986 (Protokoll-Nr. 3344) die Wohngewerbezone "Tgameltger" in Valbella.
- 1.2 Am 9. Juni 1989 beschloss der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz auf Antrag diverser Grundeigentümer sowie gestützt auf Art. 78 des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz, für das Gebiet "Tgameltger" das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen und legte den Quartierplanperimeter fest. Gegen diesen Einleitungsbeschluss gingen innert Frist keine Einsprachen ein.
- 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.

Ein gegen diesen Beschluss erhobener Rekurs von drei Grundeigentümern wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 13. Februar 1990 (VGE 621/89), soweit darauf eingetreten wurde, ab.
- 1.4 Während dem Verfahren erhielten die Grundeigentümer verschiedentlich Gelegenheit, ihre Wünsche und Anträge bekanntzugeben. Soweit notwendig, wird in den Erwägungen näher darauf eingegangen.
Nach Bereinigung all dieser Wünsche konnte der Quartierplan vom 30. August 1991 bis 18. September 1991 öffentlich aufgelegt werden.
- 1.5 Innert Frist gingen einige Einsprachen ein, welche in der Folge vom Gemeindevorstand behandelt worden sind. Soweit notwendig, wird in den Erwägungen näher darauf eingetreten.

2. Erwägungen

- 2.1 Der Quartierplan "Tgameltger" erstreckt sich über die Parzellen Nr. 1566, 2671, 2674, 2676T, 2683, 2684, 2697T, 2698, 2699T, 2761, 2789 und 2843 des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz. Die genaue Abgrenzung ist im Bestandesplan ersichtlich.
- 2.2 Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Quartierplangebietes. Er dient ferner der Baulandumlegung mit Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse und regelt die Kostenverteilung.
- 2.3 Der Quartierplan "Tgameltger" umfasst die folgenden Bestandteile:
- **Quartierplanvorschriften mit Bestandestabelle, Beitragssatztabelle und Dienstbarkeiten**
 - **Bestandesplan**
 - **Neuzuteilungsplan**
 - **Erschliessungsplan**
 - **Bericht**
- 2.4 In der Grundordnung (Zonenplan und Baugesetz) sind zum heutigen Zeitpunkt keine Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt. Gemäss Art. 44 der Lärmschutzverordnung ist die Zuordnung demnach im Einzelfalle vorzunehmen.
In der Wohn-/Gewerbezone beträgt der Wohnanteil gemäss Grundordnung max. 40 %. Diese Randbedingung rechtfertigt es, das ganze Quartierplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Das Amt für Umweltschutz (AfU) hat mit Entscheid Nr. 455 K vom 22. November 1991 dieser Zuordnung zugestimmt.
- 2.5 Im Quartierplanverfahren werden einige wenige Gestaltungselemente festgelegt. Art. 6 und 7 der Quartierplanvorschriften verbunden mit dem Erschliessungsplan definieren unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse geringfügige Geländeänderungen. Diese Regelung ermöglicht eine optimale Platzierung künftiger Bauten. Die nördlich vom Wohn-/Gewerbequartier gelegenen Wohn- und Ferienhäuser erfahren durch diese Terrainkorrektur eine gewisse Besserstellung, weil so eine tiefere Bemessungslinie für die Gebäudehöhe fixiert wird, als dies das Baugesetz vorsieht.
Die Terrainveränderungen unterliegen im Einzelfall noch der Baubewilligungspflicht. So besteht Gewähr, dass die Eingriffe unter Berücksichtigung der Verhältnissmässigkeit erfolgen.
- 2.6 Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Aufwendungen der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung gehen zu Lasten der Grundeigentümer gemäss Verfahrenskostenregelung. Die quartierinternen Erschliessungskosten, die Kosten für Vermarkung, grundbuchliche Behandlung sowie die Entschädigung der Dienstbarkeiten sind gemäss Kapitel V (Kostenverteilung, Entschädigung) der Quartierplanbestimmungen von den Eigentümern zu tragen.

3. **Entscheid**

- 3.1 Der amtliche Quartierplan "Tgameltger", die Parzellen Nr. 1566, 2671, 2674, 2676T, 2683, 2684, 2697T, 2698, 2699T, 2761, 2789 und 2843 des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz umfassend, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Die Quartierplanvorschriften mit den Tabellen, der Bestandesplan, der Neuzuteilungsplan und der Erschliessungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides.
- 3.3 Die Verfahrenskosten betragen Fr. 42'392.70 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 Weiterverbindungspflicht zu übertragen.
- 3.6 Der Gemeindevorstand 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
- Grundbuchamt 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