



Gemeinde Zernez
Verwaltung
Urtatsch 147A
7530 Zernez

T +41 81 851 44 44
zernez@zernez.ch
www.zernez.ch



GENEHMIGUNGSENTSCHEID

DES GEMEINDEVORSTANDES ZERNEZ

vom 23. Oktober 2017

betreffend Quartierplanung Heinrich-Filli in Zernez



Gemeinde Zernez
Verwaltung
Urtatsch 147A
7530 Zernez

T +41 81 851 44 44
zernez@zernez.ch
www.zernez.ch



I. Sachverhalt

1. Am 2. Mai 2017 hat das Planungsbüro STW AG für Raumplanung in Chur dem Gemeindevorstand Zernez den Entwurf QP Heinrich-Filli zur Prüfung und Genehmigung eingereicht. Der Quartierplan wurde durch die Eigentümerschaften der Parzellen im QP-Perimeter, in Zusammenarbeit dem genannten Planungsbüro STW AG für Raumplanung in Chur, dem Architekturbüro Burtel Oprandi in Zernez und dem RA Armon Vital in Scuol erarbeitet. Ein Einleitungsverfahren ist in diesem Falle entfallen (Art. 53, Abs. 3, KRG).
2. Am 9. August 2017 hat der Gemeindevorstand, nach Rücksprache mit dem beratenden Ortsplanungsbüro Stauer + Studach AG in Chur, dem federführenden Architekturbüro Burtel Oprandi eine Stellungnahme zum Entwurf zugestellt. In dieser Stellungnahme wurde auf folgende Punkte hingewiesen:

2.1 Ausnützungsziffer / Nutzungstransport

Innerhalb der Wohnzone 3 wurde die Ausnützungsziffer (AZ) um einen Ausnützungsbonus von 0.1 von 0.6 auf 0.7 erhöht, dies in Anwendung von Art. 11 Baugesetz. Gemäss Art. 10 Abs. 3 Baugesetz kann der Ausnützungsbonus jedoch nur gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass mit dem Quartierplan eine bessere ortsbauliche Lösung getroffen werden kann als mit der Regelbauweise. Bessere Lösungen zeichnen sich aus durch einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, Aussenräume von ortsbaulicher Bedeutung sowie einem ortsbaulich begründeten, baugestalterischen Charakter. Im vorliegenden Fall kann der AZ-Bonus gewährt werden, insbesondere weil mit dem Projekt ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erreicht werden kann.

Dazu müsse die Gewährung eines Ausnützungsbonus in Art. 12 der Quartierplanvorschriften ausgewiesen werden, ausserdem sei eine dreidimensionale Darstellung des angestrebten Volumens beizubringen und seien die Quartierplanvorschriften mit einer griffigen Regelung zu ergänzen, wonach die zulässige Ausnützung im Umfang von mindestens 80 % realisiert werden muss, bzw. deren Realisierbarkeit bei Bauprojekten konkret nachzuweisen sei.

Gemäss Art. 12 Abs. 4 Quartierplanvorschriften sollen Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartierplans ohne Einschränkungen gestattet sein. Es ist festzustellen, dass ein AZ-Transport nur innerhalb der gleichen Zone möglich ist. Der Nutzungstransport über Parzellen hinweg soll auf +/- 20 % beschränkt werden.

2.2 Visualisierung in 3D

Zu verbesserten Visualisierung, vor allem für das im westlichen Bereich eventuell möglich werdenden, überlangen Gebäudes, seien Pläne in 3D einzureichen, welche mindestens aus drei Perspektiven die maximal mögliche Gebäude-/Baukubatur visualisieren (ohne Detailgestaltung). Diese Visualisierung dient nicht nur der besseren Beurteilung durch die politische Instanz, sondern auch für mögliche Mitwirkende im Quartierplanverfahren, und soll als Beilage zum Planungs- und Mitwirkungsbericht mitpubliziert werden. Ausserdem dient die dreidimensionale Visualisierung der Beurteilung in Hinblick auf eine mögliche Erhöhung der Ausnützungsziffer im QP-Perimeter. Mit dieser eher einfachen Art der Darstellung könne, mindestens vorerst, auf eine Profilierung der Baukuben verzichtet werden.



Gemeinde Zernez
Verwaltung
Urtatsch 147A
7530 Zernez

T +41 81 851 44 44
zernez@zernez.ch
www.zernez.ch



2.3. Grenzplan

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Neuparzellierung sei eine ergänzende Darstellung der aufgehobenen Grundstücksgrenzen dienlich.

3. Zwischen dem 16. September und dem 16. Oktober 2017 wurde der Quartierplan im Sinne von Artikel 18, Abs. 1 KRVO öffentlich aufgelegt.
4. Folgende Auflageakten sind öffentlich aufgelegt worden:
 - Quartierplanvorschriften
 - Plan: Altbestand 1:500
 - Plan: Neuzuteilung 1:500
 - Plan: Gestaltungsplan 1:500
 - Plan: Erschliessungsplan 1:500
 - Kostenteiler
 - Grundbuchauszüge Altbestand
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht
 - Mutation Liegenschaften – Informationsplan 1:500
 - Visualisierungen
5. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

II. Der Gemeindevorstand zieht in Erwägung

1. Die unter Punkt I., 2.2 Visualisierungen in 3D und 2.3 Grenzplan wurden termingerecht nach geliefert und konnten in die Akten der öffentlichen Auflage integriert werden.
2. Die unter Punkt I., 2.1 Ausnützungsziffer / Nutzungstransport geforderte Anpassung der Quartierplanvorschriften wurde seitens der Eigentümerschaften bzw. der beauftragten Quartierplaner nicht oder nur teilweise befolgt bzw. berücksichtigt. Zwecks Sicherstellung einer ausgewogenen Verteilung und optimalen Ausnutzung der baulichen Nutzung innerhalb des Quartiers zieht der Gemeindevorstand in Erwägung, diese Regelung wie folgt zu beschliessen:

2.1 Artikel 13 Absatz 5 (ersetzt bisherige Formulierung)

Die Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen den Baubereichen mit AZ ist im Umfang von max. 20% der auf die betroffenen Baubereiche zugewiesenen Bruttogeschossflächen gestattet. Weitergehende Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartiers sind nicht gestattet.



Gemeinde Zernez
Verwaltung
Urtatsch 147A
7530 Zernez

T +41 81 851 44 44
zernez@zernez.ch
www.zernez.ch

Zernez 
Das Tor zum Nationalpark.
Parc Naziunal Svizzer.

2.2 Artikel 13 Absatz 6 (Änderung):

Bei **Neubauten, Ersatzneubauten und wesentlichen Erweiterungen** ~~allen Bauprojekten~~ ist konkret nachzuweisen, dass die Bruttogeschossfläche innerhalb **der Baubereiche des Quartierplans** 80% der zulässigen Ausnützung nicht unterschreitet bzw. es ist aufzuzeigen, wie die minimale Ausnützung realisiert werden kann.

III. Demnach erkennt der Gemeindevorstand:

1. Der Quartierplan Heinrich-Filli wird mit den nachstehend aufgeführten Anpassungen genehmigt:

Quartierplanvorschriften

Artikel 13 Ausnützung und Nutzungstransport

Absatz 5 (ersetzt bisherige Formulierung)

Die Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen den Baubereichen mit AZ ist im Umfang von max. 20% der auf die betroffenen Baubereiche zugewiesenen Bruttogeschossflächen gestattet. Weitergehende Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartiers sind nicht gestattet.

Absatz 6 (Änderung):

Bei **Neubauten, Ersatzneubauten und wesentlichen Erweiterungen** ~~allen Bauprojekten~~ ist konkret nachzuweisen, dass die Bruttogeschossfläche innerhalb **der Baubereiche des Quartierplans** 80% der zulässigen Ausnützung nicht unterschreitet bzw. es ist aufzuzeigen, wie die minimale Ausnützung realisiert werden kann.

2. Betreffend Verfahrenskosten des Genehmigungsverfahrens gilt Art. 29 der Quartierplanvorschriften.
3. Die Quartierplaner werden angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft, der Gemeindekanzlei drei, mit den unter Punkt 1 genehmigten Anpassungen des Art. 13, ergänzten Versionen der Quartierplanvorschriften einzureichen, damit vollständige Unterlagen unterschrieben und archiviert werden können.
4. Dieser Quartierplan wird, nach Eintritt der Rechtskraft, für die Anmerkung im Grundbuch der Gemeinde Zernez im Sinne von Art. 30 der Quartierplanvorschriften angemeldet. Das Grundbuchamt Unterengadin wird hiermit mit der Ausführung der Anmerkung ermächtigt.
5. Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung schriftlich und begründet beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, Beschwerde erhoben werden.
6. Mitteilung an:
sämtliche Quartierplanbeteiligte

Der Präsident


Emil Müller

Gemeinde Zernez

Im Namen des Gemeindevorstandes

Der Kanzlist


Corsin Scandella





Extrat dal protocol
Sezzüda da la suprastanza cumünala
no. 017/17 dals 23-10-2017

Pagina 1

04. PLANISAZIUN
216 Plan da quartier QP Heinrich-Filli
14 **Plan da quartier Heinrich-Filli - deliberaziun dal plan da quartier**

Descripziun (da CS):

Il plan da quartier Heinrich-Filli a Zernetz es gnü publichà officialmaing tanter ils 16 settember fin als 16 october 2017. Ils vaschins iertavels Jenal vaivan s'indreschits a regard ün dret vicendaivel per fabricar plü dastrusch al cunfin, vers il Denner. Davo divers sclerimaints as sto renunzchar da reglar quist dret i'l plan da quartier, causa cha la parcella no. 25 nu fa part al perimeter da quartier. Quist servitut ha lura da gnir abinà in ün contrat vicendaivel tanter las partidas privatas ed eir inscrit i'l cudesch fundiari. Tenor il planisader cumünal Dominik Rüegg manca amo la regla dal transfer d'adövers (Nutzungsübertragung) tanter las parcelas i'l perimeter. Tenor MP as dess reglar quista mancanza cun üna resalva in quista decisiun. La resalva dess tunar seguaintamaing:

Nutzungsübertragung:

Quartierplanvorschriften

Artikel 13

Ausnützung und Nutzungstransport

Absatz 5 (ersetzt bisherige Formulierung):

Die Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen den Baubereichen mit AZ ist im Umfang von max. 20% der auf die betroffenen Baubereiche zugewiesenen Bruttogeschossflächen gestattet. Weitergehende Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartiers sind nicht gestattet.

Absatz 6 (Änderung):

Bei **Neubauten, Ersatzneubauten und wesentlichen Erweiterungen** ist konkret nachzuweisen, dass die Bruttogeschossfläche innerhalb **der Baubereiche** 80% der zulässigen Ausnützung nicht unterschreitet bzw. es ist aufzuzeigen, wie die minimale Ausnützung realisiert werden kann.

Proposta a man da la DO:

MP e CS propuonan da rinviar l'affar a la SC per l'approvaziun ed uschè per la deliberaziun dal plan da quartier, sco descrit.

Discussiun DO:

CS manzuna cha'l text da la regla dal transfer d'adövers nun es amo avantman.

Decisiun DO e proposta a man da la SC:

La DO segua a la proposta da MP e CS sco descrit survant. La tractanda vain rinviada a la SC per l'approvaziun.

Discussiun SC:

L'avantag culla regla dal transfer d'adövers es, chi's po stumplar la cifra d'utilisaziun dad üna parcella in tschella però be illa listessa zona spiega MP. Il dischavantag es però la pussibilità fictiva da surfabricaziun „extrema“ sün üna singula parcella, quai chi pudess esser dischavantagius per vaschins e pel purtret dal cumün.

Decisiun SC:

La SC va d'accord cun la proposta da la DO sco descrit cull'aggiunta cha la regla da transfer d'adövers vain missa i'l decret.

Per l'extrat:
23.10.2017



Cumün da Zernetz
Pel protocol

i.v.
Giovanna Weber