



Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 15. Dezember 2020

mitgeteilt am 22. Dez. 2020

SRB.2020.1134

Quartierplan Hinder Selias; Genehmigung

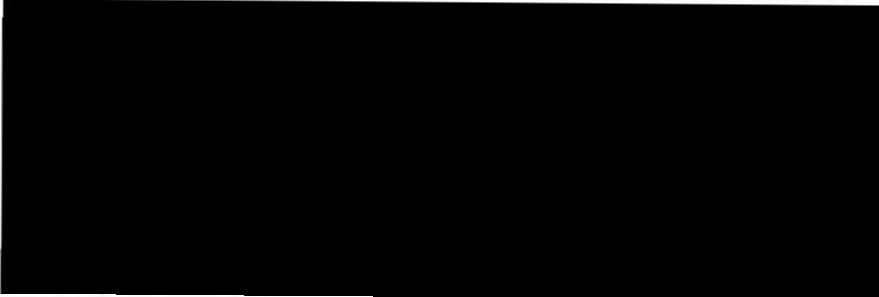
Gesuchsteller/in

Stadt Chur, Allgemeine Verwaltung Rathaus, Poststrasse 33,
Postfach 810, 7001 Chur (Amtlicher Quartierplan Stadt Chur /
Maladers)


Grundeigentümer/in





Planverfasser/in	Stauffer & Studach Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
Planung/Bauvorhaben	Quartierplan Hinder Selias
Lage	Maladers
Grundstücke Nm.	Sh. oben
Zone	Dorferweiterungszone, Wohnzone, Wald (informativ)
Sonderregelungen GGP	Gebiet mit Quartierplanpflicht
Beantragte Ausnahmen	Keine
Unterlagen/Pläne	Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen 1-7 vom 22. August 2019 Bestandesplan 1:500 vom 22. August 2019 Neuzuteilungsplan 1:500 vom 22. August 2019 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 vom 22. August 2019 Erschliessungsplan Ver-/Entsorgung 1:500 vom 22. August 2019 Gestaltungsplan 1:500 vom 22. August 2019
Publikation/Planaufgabe	30. August 2019 bis 30. September 2019
Einsprachen	

A Sachverhalt

- 1 Im Gebiet Hinder Selias in Maladers wird ein amtliches Quartierplanverfahren durchgeführt. Nach Abschluss des Einleitungsverfahrens hat der Gemeindevorstand Maladers den Quartierplan erarbeiten und vom Grundbuchamt formell prüfen lassen.
- 2 Der Quartierplan Hinder Selias bezweckt die Schaffung eines neuen attraktiven Wohnquartiers. Er regelt die Erschliessung sowie die Situierung der Bauten im Quartierplangebiet. Der Quartierplan regelt zudem die Landumlegung und Grenzbereinigung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungs- und Planungskosten.
- 3 Auf die Publikation des Quartierplans Hinder Selias vom 30. August 2019 bis 30. September 2019 hin sind insgesamt drei Einsprachen eingegangen. Dazu gilt es im Einzelnen folgendes festzuhalten:
 - 3.1  führen in ihrer als "Einsprache" betitelten Eingabe vom 18. September 2019 aus, es sei unklar, wie die Bauart, Breite, Steigung und Beleuchtung sowie der Unterhalt des geplanten öffentlichen Fussweges geregelt sei. Solche Punkte wie auch die Frage, wo sich bei der Garageneinfahrt ein elektrisches Tor befinde, seien im Quartierplan zu regeln. Zudem machen sie die Anregung, die Privatstrasse Rettich müsse auch für alle



Bewohner des Quartiers Hinder Selias begehbar sein und es sei daher ein allgemeines Fusswegrecht festzulegen.

3.2 [REDACTED] liess in seiner Einsprache vom 26. September 2019 folgendes beantragen, dem Quartierplan sei die Genehmigung zu verweigern und zur Überarbeitung zurückzuweisen. Zur Begründung dieser Anträge wird im Wesentlichen ausgeführt, das Grundstück Nr. 154 (neu: Nr. 20154) stehe im Eigentum des Einsprechers, befinde sich im Quartierplan-gebiet und werde heute über das Grundstück Nr. 155 (neu: Nr. 20155) erschlossen. Auf diesem Grundstück verfüge der Eigentümer über das Recht, zwei Einstellplätze in einer Auto-einstellbox zu benutzen. Das Durchfahrtsrecht und das Parkplatzbenützungsrecht sei als Grunddienstbarkeit eingeräumt und im Grundbuch eingetragen worden. Der Einsprecher habe nun aber im Zuge der Prüfung der Quartierplanunterlagen festgestellt, dass dieses Recht im Grundbuch fälschlicherweise gelöscht worden sei. Aufgrund des aufgelegten Quartierplans seien die besagte Zufahrt und die beiden Parkplätze aufgehoben. Der Einsprecher werde dadurch in seinen Rechtsansprüchen verletzt. Weiter sei gemäss Quartierplanbestimmungen und Richtprojekt für den Quartierplan Hinder Selias die Erstellung von fünfgeschossigen Terrassenhäusern vorgesehen. In Maladers gebe es keinen einzigen Bau, der hinsichtlich Gestaltung, Proportion, Dachform und Materialisierung auch nur den geringsten Bezug zu den vorgesehenen Bauten habe. Durch die massive Art der Überbauung würden auch wertvolle Lebensräume für zahlreiche Vogel- und Insektenarten zerstört. Die vorgesehene Erschliessung über einen Tunnel von der Kantonsstrasse her wiederum verstosse gegen die einschlägigen VSS-Normen und sei auch nicht zweckmässig.

3.3 [REDACTED] beantragte in seiner Einsprache vom 30. September 2019 was folgt:

1. Die Quartierplanung Hinder Selias mit Quartierplanvorschriften, Bestandesplan, Neuzuteilungsplan, Erschliessungsplan Verkehr, Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung sowie Gestaltungsplan, publiziert im Amtsblatt der Stadt Chur vom 30. August 2019, sei nicht zu bewilligen bzw. abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge gemäss Gesetz.

Zur Begründung dieser Anträge wird hauptsächlich dargelegt, die Quartierplanung sei bezüglich Erschliessung mangelhaft. Insbesondere die Verkehrserschliessung weise erhebliche konzeptionelle Mängel auf. Das gesamte Quartierplangebiet werde ab der Kantonsstrasse über eine unterirdische Parkierungsanlage erschlossen. Tatsache sei nun aber, dass zur Verkehrserschliessung auch öffentlich zugängliche Bereiche gerechnet werden müssten. Andernfalls sei es für Besucher und für Zulieferer wie Post, Taxi, Handwerker und Lieferanten nicht möglich, zu den entsprechenden Zieladressen zu gelangen. Diese würden notgedrungen über andere Erschliessungsstrassen das Quartierplangebiet ansteuern. Im Vordergrund stehe dafür die Privatstrasse Under Matätsch oder der Wingertweg (Grundstück Nr. 610, neu: Nr. 20610). Letzterer ende in einer Sackgasse direkt vor den Grundstücken Nrn. 136 und 823 (neu: Nrn. 20136 und 20823) des Einsprechers. Von diesem Punkt aus gelange man über den öffentlichen Fussweg zum Quartierplangebiet. Am Ende des Wingertweges bestünden jedoch keine Parkplätze, so dass ein Abstellen von Fahrzeugen nicht in Frage komme, zumal dies auch widerrechtlich wäre. Zudem seien die Raumverhältnisse äusserst eingeschränkt. Ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des Grundeigentums des Einsprechers und auch weiterer Grundeigentümer lasse sich dort ein Personenwagen, geschweige denn ein Lieferwagen, kaum wenden. Die Erschliessung sei somit in der Weise sicherzustellen, dass sämtliche Zubringer über die unterirdische Parkierungsanlage zum Quartierplangebiet geführt werden. Hierzu bedürfe es aber einer geeigneten Ausgestaltung der Tiefgarage. Insbesondere seien im Eingangsbereich die erforderliche Manövriere- und Wende-fläche vorzusehen und ausreichend Besucherparkplätze einzuplanen. Der vorliegende Quartierplan vermöge diesen Ansprüchen in keiner Weise gerecht zu werden. Weiter würden sich aus den Quartierplanvorschriften zahlreiche finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsanlagen, Unterhalt und der Quartierplanung ergeben. Damit



werde die Übergangsregelung gemäss Zusammenschlussvertrag mit der Stadt Chur verletzt, wonach die Gemeinde Maladers bis zum Inkrafttreten des Zusammenschlusses grundsätzlich keine neuen Verpflichtungen eingehen dürfe. Anzumerken sei, dass der neu geplante öffentliche Fussweg, welcher von der Kantonsstrasse durch das Quartierplangebiet bis ins Dorfzentrum führe, nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung betreffend Linienführung entspreche.

- 4 Die Bauherrschaft, nämlich [REDACTED] sowie [REDACTED] liessen sich mit den Eingaben vom 10. Dezember 2019 zu den Einsprachen vernehmen. Mit den einsprechenden [REDACTED] werde demnächst eine Einigung erzielt, so dass die entsprechenden Einsprachen nicht weiter zu behandeln seien. Im Übrigen sei die Einsprache von [REDACTED] abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung wird zusammenfassend ausgeführt, der Wingertweg liege nicht im Quartierplangebiet, so dass über dessen Befahrbarkeit auch nicht im Quartierplanverfahren legiferiert werden könne. Fahrverbote oder Fahrbeschränkungen müsse der Gemeindevorstand ausserhalb des Quartierplanverfahrens anbringen. Im Übrigen genüge die Zufahrt ab der Kantonsstrasse zur Tiefgarage nicht nur für die Quartierbewohner, sondern auch für Zulieferer wie Post, Taxi, Handwerker und Lieferanten. Diese könnten unmittelbar ab der Kantonsstrasse ins Quartierplangebiet gelangen und von dort zu den einzelnen Wohnungen. Die Benutzung des Wingertweges sei dazu nicht notwendig. Der Einwand, die Genehmigung des Quartierplans stehe mit dem Fusionsvertrag im Widerspruch, treffe nicht zu. Zum einen stünden den Verpflichtungen der Gemeinde, die ihr im Quartierplan übertragen werden, auch grössere finanzielle Einnahmequellen wie Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern sowie Gebühren gegenüber. Zum anderen komme die Gemeinde mit der Genehmigung des Quartierplans ihrer Pflicht nach, ausgeschiedene Bauzonen überbaubar zu machen und zu erschliessen. Die vom Einsprecher bemängelte Linienführung des öffentlichen Fussweges entspreche dem Generellen Erschliessungsplan und damit dem Willen der Bevölkerung, einen Fussweg an dieser Stelle zu errichten.
- 5 An der Sitzung vom 12. November 2019 beschloss der Übergangsvorstand Chur-Maladers unter anderem, dass die Stadt Chur den Quartierplan Hinder Selias mit der Fusion per 1. Januar 2020 übernehmen, in das Verfahren eintreten und dieses inklusive Einsprachen weiterführen wird. Festgehalten wurde zudem, der Beschluss stehe im Einklang mit Ziff. IV./4 der Übergangsregelungen des Zusammenschlussvertrages Chur-Maladers.
- 6 Die Baukommission befasste sich anlässlich der Sitzung vom 28. Oktober 2020 mit dem Quartierplan und den Einsprachen und stellte dem Stadtrat Antrag. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und auf die aus den Akten gewonnenen Erkenntnisse wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

B Formelles

- 7 Bei Quartierplanungen finden gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 1 KRG und Art. 5 Abs. 1 KRG ausschliesslich und unmittelbar die Verfahrensvorschriften des kantonalen Rechts Anwendung, nämlich Art. 51 ff. KRG und Art. 16 ff. KRVO (PVG 2008 Nr. 19, 2011 Nr. 17). Der Quartierplan lag vom 30. August bis 30. September 2019 öffentlich auf. Die schriftlich eingereichten Einsprachen vom 18. September 2019, vom 26. September 2019 und vom 30. September 2019 sind damit frist- und formgerecht erfolgt (Art. 18 Abs. 1 und 3 KRVO).
- 8 Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO gelten für die Einsprachelegitimation in einem Quartierplanverfahren die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung (vgl. 101 Abs. 2 KRG). Zur Beschwerde berechtigt sind daher Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben (vgl. BGE 137 II 32 E. 2.2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_181/2013 vom 14. November 2013 E. 1.2). Aufgrund der direkten Betroffenheit und der möglichen Auswirkungen des Quartierplans sind die Einspre-



chenden, die Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im oder direkt angrenzend an das Quartierplangebiet besitzen, legitimiert, gegen den Quartierplan zu opponieren.

- 9 Aus den dargelegten Gründen ist in formeller Hinsicht und aufgrund der bestehenden Legitimation auf die Einsprachen einzutreten.

C Materielles

- 10 [REDACTED] zogen ihre Einsprache vom 18. September 2019 mit Schreiben vom 9. Dezember 2019 zurück, so dass die Einsprache aufgrund des Rückzugs der Begehren als erledigt abgeschrieben wird (Art. 20 Abs. 1 VRG).
- 11 [REDACTED] zog seine Einsprache vom 26. September 2019 gemäss Ziffer 4 der weiteren (obligatorischen) Vertragsbestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages vom 26. November 2020 zurück, so dass auch diese Einsprache aufgrund des Rückzugs der Begehren als erledigt abgeschrieben wird (Art. 20 Abs. 1 VRG).
- 12 Das hier interessierende Gebiet befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone und in der Dorferweiterungszone (Grundstück Nr. 20791, südlicher Teil Grundstück Nr. 20151). Gleichzeitig besteht für das Gebiet gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) eine Quartierplanpflicht.
- 13 Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten. Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen (Art. 52 Abs. 1 KRG). Die Gemeinden können zudem gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen, wie dies in Art. 12 Abs. 4 BauG Maladers erfolgt ist. Eine Quartierplanung hält vor einer gerichtlichen Überprüfung stand, wenn keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen worden sind. (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts Graubünden R 12 3 vom 22. August 2012, E.2 und R 08 39 vom 19. September 2008, E.2; PVG 1993 Nr. 43, Nr. 44). Der Quartierplan Hinder Selias erfüllt die verlangten Voraussetzungen und ist von der Baubehörde zu genehmigen, wie nachfolgend ausgeführt werden soll.
- 14 Vorab ist festzustellen, dass Art. 12 Abs. 4 BauG im Rahmen eines Quartierplans erhebliche Abweichungen von der in Maladers vorherrschenden Überbauungsart bzw. von der Regelbauweise zulässt. So können insbesondere Gebäudelängen, die Dachform und die Dachgestaltung sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper frei festgelegt werden (Art. 12 Abs. 4 Ziffer 1 BauG). Zudem sind terrassierte Bauten zugelassen (Art. 12 Abs. 4 Ziffer 2 BauG) und die maximale Höhendifferenz zwischen Berg- und Talfassade fällt ausser Betracht (Art. 12 Abs. 4 Ziffer 4 BauG); und schliesslich sind auch Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes ohne Einschränkung zulässig (Art. 12 Abs. 4 Ziffer 6 BauG).

Der Quartierplan hält diese baugesetzlichen Bestimmungen ein. Bauten und Anlagen haben jedoch nicht nur die geltenden Baunormen einzuhalten, sondern sie müssen auch ästhetische Anforderungen genügen (vgl. ZBI 107/ 2006 S. 424, mit Hinweisen). Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Was unter einer "guten Gesamtwirkung" zu verstehen ist, ist im Einzelfall aufgrund der konkreten Verhältnisse zu prüfen. Die geplante Baute oder Anlage soll jedenfalls in einem gewissen Einklang mit der Umgebung stehen. Mit dem Adjektiv "gut" wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung der Generalklausel nicht allzu streng angesetzt werden dürfen (vgl. Botschaft der Regierung Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343; Urteil des Verwaltungsge-



richts R 09 77 vom 17. November 2009, E. 3b). Art. 12 Abs. 4 BauG verlangt zudem für die Umsetzung des Quartierplans eine überdurchschnittliche und damit ebenfalls zumindest eine gute Wohn- und Gestaltungsqualität. Der zu genehmigende Quartierplan mit seinen Bestandteilen gemäss Art. 3 QPV erfüllt diese Voraussetzungen. Zudem setzt Art. 20 QPV für sämtliche baulichen Eingriffe im festgelegten Quartierplanperimeter zwingend eine Bauberatung voraus. Dabei wird dazumal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein besonderes Ausgenmerk auf die konkrete Gestaltung der Überbauung (Materialisierung, Form- und Farbgebung, Begrünung etc.), die zwingende Verwendung von Holz als Hauptbaustoff, die Sicherstellung der Wohnqualität sowie die verlangte Einordnung in das Orts- bzw. Dorfbild zu legen sein.

- 15 Am 30. September 2019 reichte [REDACTED] eine Einsprache gegen den Quartierplan ein mit den Anträgen, dieser sei gesamthaft nicht zu bewilligen bzw. abzuweisen, und zwar unter Kosten- und Entschädigungsfolge gemäss Gesetz. Zu den vorgetragenen Kritikpunkten gilt es im Einzelnen folgendes festzuhalten:
- 15.1 [REDACTED] begründet seine Einsprache vorerst damit, die im Quartierplan vorgesehene Verkehrserschliessung weise erhebliche Mängel auf. Das gesamte Quartierplangebiet werde ab der Kantonsstrasse über eine unterirdische Parkieranlage erschlossen. Für Besucher und Zulieferer wie Post, Taxi, Handwerker und Lieferanten gelte dies aber nicht und diese würden über andere Erschliessungsstrassen das Quartierplangebiet ansteuern. Der Wingertweg ende in einer Sackgasse direkt vor den Grundstücken des Einsprechers, wo weder Fahrzeuge abgestellt noch ohne rechtswidrige Inanspruchnahme des Grundeigentums des Einsprechers gewendet werden könnten. Aus all diesen Gründen sei daher die Tiefgarage entsprechend auszugestalten. Insbesondere seien im Eingangsbereich die erforderliche Manövrier- und Wendefläche vorzusehen und ausreichend Besucherparkplätze einzuplanen. Der vorliegende öffentlich aufgelegte Quartierplan erfülle diese Voraussetzungen nicht. Die vorgetragenen Einwendungen erweisen sich als unbegründet, wie nachfolgend ausgeführt werden soll.

Nach Art. 19 Abs. 1 RPG muss für alle baulichen Nutzungen eine hinreichende Zufahrt vorhanden sein. Gemäss Art. 72 Abs. 2 KRG wiederum gilt ein Grundstück als baureif, wenn das Grundstück u.a. für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Unter dem Begriff der hinreichenden Zufahrt ist eine für die betreffende Nutzung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gesicherte Zufahrt zu verstehen. Die rechtliche Sicherung der genügenden Zufahrt kann entweder durch Eigentum oder durch ein beschränktes dingliches Recht, z.B. im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrags, erreicht werden (Peter Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, S. 241, § 10 N 45 ff.). In tatsächlicher Hinsicht bedingt die genügende Zugänglichkeit eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Baute entsprechende, verkehrssichere Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und für alle anderen Benützer (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 277 f.). Die Zufahrt zum Baugrundstück soll daher in der Regel während des ganzen Jahres auch für grössere Fahrzeuge (z.B. Kehrtafelfuhr, Feuerwehr, Sanität) befahrbar sein und ein gefahrloses Kreuzen mit anderen Fahrzeugen erlauben (vgl. BGE 116 Ib 166; Jomini, in: Kommentar RPG, Zürich 2010, N 18 ff. zu Art. 19).

Die rechtliche Sicherung der genügenden Zufahrt ist vorliegend einerseits aufgrund der öffentlich zugänglichen Strassen und andererseits quartierintern mittels Dienstbarkeiten sichergestellt (vgl. Art. 10 QPV). Weiter bestimmt Art. 22 Abs. 1 QPV, die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen richte sich nach dem Erschliessungsplan Verkehr. Im Erschliessungsplan Verkehr wiederum sind ein Anschlusspunkt für die unterirdische Einstellhalle sowie Parkplatz-, Zufahrts- und Durchfahrtsbereiche ausgeschieden. Die detaillierte Ausgestaltung der Tiefgarage, der exakte Standort und die Anordnung der Parkplätze für Anwohner und Besucher sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen (vgl.



Art. 24 QPV; Art. 42 Abs. 2 Ziffern 1, 6 und 7 BauG, Art. 57 BauG), wobei der Stadtrat als Auflage mindestens vier Besucherparkplätze vorschreibt. Auch in tatsächlicher Hinsicht ist die genügende Zugänglichkeit gegeben, zumal eine verkehrssichere Zufahrt für Fahrzeuge direkt ab der Kantonsstrasse besteht. Die Zufahrt zum Baugrundstück über die Kantonsstrasse ist während des ganzen Jahres auch für grössere Fahrzeuge sowie für die vom Einsprecher erwähnten Zulieferer befahrbar und erlaubt ein gefahrloses Kreuzen mit anderen Fahrzeugen. Zudem hat sich das Tiefbauamt Graubünden im Rahmen einer Vorprüfung zur Frage der Erschliessung der Quartierplanüberbauung direkt ab der Kantonsstrasse mit den Schreiben vom 27. Januar 2016 und 15. Juni 2019 positiv geäussert und damit die Verkehrssicherheit bestätigt, wobei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verschiedene Auflagen einzuhalten sind, die das Amt dazumal verfügen wird. Eher unwahrscheinlich dürfte schliesslich die in der Einsprache vorgetragene Befürchtung sein, dass der Wingertweg und/oder die Strasse Under Matätsch für Besucher und Zulieferer (Post, Taxi, Handwerker, Lieferanten) als Zufahrt zum Quartierplangebiet Verwendung findet. Zum einen befinden sich diese Strassen nicht innerhalb des Quartierplanperimeters. Zum anderen sieht der Erschliessungsplan Verkehr bei diesen Strassen weder Parkplatz-, Zufahrts- und Durchfahrtsbereiche noch irgendwelche Anschlusspunkte für die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Motorfahrzeugen vor. Einzig der geplante öffentliche Fussweg wird (auch) ab diesen Strassen direkt zugänglich sein.

- 15.2 [REDACTED] macht weiter geltend, aus den Quartierplanvorschriften würden sich für die Gemeinde Maladers zahlreiche finanzielle Verpflichtungen ergeben und damit werde die Übergangsregelung gemäss Zusammenschlussvertrag mit der Stadt Chur verletzt, wonach die Gemeinde Maladers bis zum Inkrafttreten des Zusammenschlusses grundsätzlich keine neuen Verpflichtungen eingehen dürfe. Ganz abgesehen davon, dass auf diese Rüge mangels baurechtlicher Relevanz im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann, gilt es festzuhalten, dass der Übergangsvorstand an seiner Sitzung vom 12. November 2019 entschieden hat, dass die Stadt Chur das Verfahren Quartierplan Hinder Selias integral - und damit mit allen finanziellen Vor- und Nachteilen - übernimmt. Zudem hielt er fest, dass der Verfahrenseintritt im Einklang mit dem Zusammenschlussvertrag Chur-Maladers stehe. Diese Feststellung ist nach wie vor richtig, sind doch amtliche Verfahren wie ein Quartierplanverfahren gemäss Ziff. 4 der Übergangsregelungen des Zusammenschlussvertrages zwingend durchzuführen bzw. von der zusammengeschlossenen Gemeinde zu übernehmen. Und schliesslich ergibt sich aus dem provisorische Kostenverteiler, dass die öffentliche und private Interessenz sachgerecht und rechtskonform aufgeteilt wurden.
- 15.3 In der Einsprache wird die Auffassung vertreten, der geplante öffentliche Fussweg, der von der Kantonsstrasse durch das Quartierplangebiet bis ins Dorfzentrum von Maladers führe, entspreche betreffend Linienführung nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung. Bei dieser Argumentation wird übersehen, dass der besagte Fussweg im Generellen Erschliessungsplan (GEP) Maladers aufgeführt ist. Die öffentliche Fusswegverbindung erfährt zwar innerhalb des Quartierplanperimeters eine neue Linienführung, was als geringfügige Abweichung im Sinne von Art 45 Abs. 4 KRG zulässig ist, zumal die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.
- 15.4 Schliesslich ist unbestritten, dass vor der öffentlichen Auflage des Quartierplans zwischen der Gemeinde Maladers und den städtischen Hochbaudiensten bzw. dem Grundbuchamt (Art. 17 Abs. 2 KRVO) eine Koordination stattgefunden hat, indem offene oder unklare Punkte kritisch diskutiert und in der Folge bereinigt wurden. Die daraus hervorgegangenen Anpassungen sind, soweit notwendig, in die Auflageunterlagen eingeflossen. Jedenfalls kann der Einsprecher aus diesem sachlich einwandfreien Vorgehen nichts zu seinen Gunsten ableiten.
- D Ergebnis**
- 16 Aufgrund der vorstehend dargelegten Sach- und Rechtslage erweisen sich die Einsprachen als unbegründet und sind abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist und soweit sie



nicht gestützt auf den Rückzug der Begehren als erledigt abzuschreiben sind. Gleichzeitig ist der Quartierplan Hinder Selias unter den gebotenen Auflagen zu genehmigen.

- 17 Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren (vgl. auch Art. 90 BauG). Für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat werden gemäss Art. 92 BauG Amtskosten bis zu [REDACTED] erhoben und die unterliegende Partei kann zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung verpflichtet werden (vgl. auch Gebührenverordnung zum Baugesetz, GVB). Gemäss dem revidierten und am 1. April 2019 in Kraft gesetzte Art. 96 Abs. 2 Satz 2 KRG sind die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten einzig dann den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet, mithin geradezu rechtsmissbräuchlich ist. In diesen Fällen können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden (vgl. BGE 143 II 467 ff. = Pra 2018 Nr. 94). Die erwähnten Voraussetzungen für eine Überbindung der Kosten sind vorliegend nicht erfüllt, da die Einsprachen weder als offensichtlich unzulässig noch als offensichtlich unbegründet zu bezeichnen sind, so dass bei den Einsprechenden für das Einspracheverfahren keine Gebühren zu erheben sind. Ausseramtlich werden keine Entschädigungen zugesprochen.

Beschluss

1. Der Quartierplan Hinder Selias wird genehmigt.
2. Die gegen den Quartierplan Hinder Selias erhobene Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Die Einsprachen von [REDACTED] sowie von [REDACTED] werden infolge Rückzug als erledigt abgeschrieben.
4. Die Unterlagen (Auflageakten) gemäss Art. 3 QPV gelten als integrierender Bestandteil der Genehmigung.
5. Im Quartierplangebiet sind mindestens vier Besucherparkplätze zu erstellen, besonders zu kennzeichnen sowie dauernd, uneingeschränkt und zweckgebunden zur Verfügung zu halten. Zudem gilt ein Veräusserungsverbot.
6. Gestützt auf die Quartierplanunterlagen wird ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt.
7. Der Quartierplan ist im Grundbuch auf den im Quartierplanperimeter liegenden Grundstücken anzumerken. Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Departements Bau Planung Umwelt wird hiermit vom Stadtrat beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung im Grundbuch anzumelden.
8. Für die Quartierplanung wird eine Gebühr von [REDACTED] erhoben.
9. Zusammensetzung und Verteilung der Quartierplankosten richten sich nach 42 QPV. Die Kostenanteile werden den Quartierplanbeteiligten nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt.
10. Für das Einspracheverfahren sind weder Amtskosten zu erheben noch ausseramtliche Entschädigungen zuzusprechen.



11. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubündens schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.

12. Mitteilung an



Departement Bau Planung Umwelt (BPUS)
Rechtskonsulent (REKOL)
Grundbuchamt (GBAL)
Hochbaudienste (HBDA)
Stadtentwicklung (SENTA)
Bausekretariat (BSKL)
Freiraumplanung (FRPLL)
Tiefbaudienste (TBDA)
Tiefbau (TBAUL)
Vermessung (VERML)
Geoinformatik (GEOIL)
Grün und Werkbetrieb (GUWL)
IBC (IBCPP)
Immobilien und Bewirtschaftung (IMBWL)
Finanzkontrolle (FIKOA)
Finanzen und Steuern (FISTS)

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder