



Kanton Graubünden
Gemeinde Klosters

Quartierplan Coop Areal

Quartierplanvorschriften

vom 14. November 2023

Beschluss Gemeindevorstand gemäss Art. 19 Abs. 1 KRVO

Öffentliche Auflage vom 15. September 2023 bis 16. Oktober 2023

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 14. November 2023

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Hansueli Roth

Michael Fischer

Zweck Art. 1

- 1 Der vorliegende Quartierplan bezweckt die Konkretisierung der Gestaltung und Erschliessung für eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Quartiers, namentlich unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz, der aktuellen und künftigen Bedürfnisse sowie des Ortsbildes.

Bestandteile Art. 2

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
 - Quartierplanvorschriften (verbindlich)
 - Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 (verbindlich)
 - Bestandesplan 1:500 (informativ; nicht verbindlich)

Verbindlichkeit, Verhältnis zum übrigen Recht Art. 3

- 1 Der Quartierplan gilt für Eigentümer/innen aller im Bezugsgebiet befindlichen Grundstücke unbeschrieben allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit diese Quartierplanvorschriften keine Regelung enthalten, den jeweils geltenden Vorschriften der Bau- und Erschliessungsgesetzgebung zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Bezugsgebiet Art. 4

- 1 Das Bezugsgebiet umfasst die Liegenschaften 318, 320, 321, 323, 324 539 und 651.

Gestaltung im Bereich Regelbauweise Art. 5

- 1 Im Bereich Regelbauweise gilt das jeweilige BauG inkl. Besitzstandsregelung (zurzeit Art. 102 Abs. 2 BauG-2021).

Gestaltung und Nutzung im Bereich der Baufenster I bis IV Art. 6

- 1 Gebäude (Ersatzneubauten, Erweiterungen) auf den Parzellen 318 und 651, welche das bei Inkrafttreten dieses Quartierplans bestehende Terrain überragen, dürfen nur innerhalb der Baufenster gemäss Gestaltungsplan und unter Berücksichtigung der nachstehenden Beschränkungen realisiert werden. Mit Ausnahme von Vordächern dürfen keine oberirdischen Bauteile über die Grenze der Baufenster hinausragen.
- 2 Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, sowie Zufahrten zu Garagen und Einstellhallen können auch ausserhalb der Baufenster errichtet und bis an die Grundstücksgrenzen gestellt werden.
- 3 Die Baukörper in den Baufenstern I bis IV dürfen ohne Rücksicht auf die Gebäudelänge zusammengebaut werden (Art. 62 Abs. 1 lit. b BauG-2021). Die Fassaden sind gut zu strukturieren.
- 4 Im ganzen Baufenster I gelten anstellen der Höhenvorschriften gemäss jeweiliger Regelbauweise eine Traufhöhe (oberer Messpunkt gemäss IVHB) von 1'202.00 m ü.M. und eine Gesamthöhe (oberer Messpunkt gemäss IVHB) von 1204.80 m ü.M.

5 Im Baufenster II gilt Folgendes:

- Für Ersatzneubauten gilt sinngemäss ein beschränktes Hofstattrecht im Sinne von Art. 102 Abs. 2 BauG-2021, d.h. diese dürfen ausschliesslich innerhalb der bei Inkrafttreten dieses Quartierplans bestehenden Bauvolumen realisiert werden. Eine Identität/Vergleichbarkeit eines allfälligen Ersatzneubaus mit der vorbestehenden Baute ist nicht erforderlich, und das bestehende Flachdach darf im bestehenden Ausmass beibehalten werden.
- (Oberirdische) Erweiterungen ausserhalb des bei Inkrafttreten dieses Quartierplans bestehenden Bauvolumens sind sowohl gestützt auf Art. 102 Abs. 4 BauG (horizontale und/oder vertikale Erweiterung im Rahmen der Regelbauweise) als auch gestützt auf Art. 81 KRG (Besitzstand) ausgeschlossen.
- Umbauten sind innerhalb des besagten Bauvolumens und der Zonenvorschrift zulässig.

6 Im Baufenster III gilt Abs. 5 sinngemäss, wobei ein allfälliger Ersatzneubau - im Vergleich zu dem bei Inkrafttreten dieses Quartierplans bestehenden Bauvolumen - zu 'verkleinern' ist, und zwar (a) auf das im Gestaltungsplan definierten Baufenster und (b) auf eine maximale Traufhöhe (oberer Messpunkt gemäss IVHB) von 1'195 m ü.M. sowie eine maximale Gesamthöhe (oberer Messpunkt gemäss IVHB) von 1'198 m ü.M. Dasselbe gilt sinngemäss bei einem wesentlichen Umbau.

7 Im Baufenster IV gelten anstelle der Höhenvorschriften gemäss jeweiliger Regelbauweise ausschliesslich die maximalen Trauf- und Gesamthöhen gemäss Absatz 6.

8 Werden in den Baufenstern I - IV neue Wohnungen erstellt (Ersatzneubauten) oder bestehende Wohnungen wesentlich umgebaut oder erweitert, so dürfen diese Wohnungen - abweichend von Art. 11 ZWG - ausschliesslich als Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG genutzt werden.

Grenzbereich mit Koordinationspflicht

Art. 7

- 1 Im «Grenzbereich mit Koordinationspflicht» sind die jeweiligen Eigentümer verpflichtet, den bei Inkrafttreten dieses Quartierplans bestehenden Grenz- beziehungsweise Zusammenbau der entsprechenden Gebäude zu dulden (Grenzbaurecht im Sinne einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung).
- 2 Betreffend die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Bauten im Dachbereich haben sich die jeweiligen Eigentümer abzustimmen. Sofern sie sich nicht einigen können, entscheidet die Gemeinde - unter Berücksichtigung der berechtigten privaten und öffentlichen Interessen - gemäss Art. 9.

Erschliessung

Art. 8

- 1 Die «Anschlusspunkte Parkierung», die «Ausfahrten» und die «An-/Ablieferung» zeigen richtplanmässig die bestehende und die geplante Erschliessung. Die hierfür erforderlichen Rechte sind in Form von privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten bestehend beziehungsweise haben die Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln.
- 2 Die Option «unterirdische Verbindung Parkierung» zeigt eine mögliche Erschliessung allfälliger Tiefgaragen auf den Parzellen 323 und 324 über die geplante Tiefgarage auf Parzelle 318. Es gelten folgende Modalitäten:
 - a) Die jeweiligen Grundeigentümer/innen der geplanten Tiefgarage auf Parzelle 318 haben - sobald diese Tiefgarage tatsächlich realisiert ist - den jeweiligen Grundeigentümer/innen der Parzellen 323 und 324 bei Bedarf entsprechende Durchfahrtsrechte gegen volle Entschädigung und verhältnismässige Kostenbeteiligung (Unterhalt/Erneuerung) zu gewähren.

- b) Soweit sich die betroffenen Grundeigentümer/innen über die entsprechenden Details nicht privatrechtlich mittels Dienstbarkeit einigen können, gilt das Durchfahrtsrecht kraft öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkung gestützt auf lit. a, und die Gemeinde entscheidet - unter Berücksichtigung der berechtigten privaten und öffentlichen Interessen - über die Details gemäss Art. 9. Letzterenfalls ist das Durchfahrtsrecht und die entsprechende Detailregelung im Grundbuch anzumerken.

Differenzbereinigung

Art. 9

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist der Gemeindevorstand im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater/innen beizuziehen.

Verfahrenskosten

Art. 10

- 1 Die Verfahrenskosten bestehen aus sämtlichen Auslagen der Gemeinde für die Durchführung der Quartierplanung, insbesondere aus planerischer und juristischer Beratung, aus den Kosten für die Prüfung, die Genehmigung und den Vollzug sowie aus den Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren.
- 2 Die erwähnten Verfahrenskosten sind gemäss Planungsvereinbarung vom 12./28. April 2022 vollumfänglich von der jeweiligen Grundeigentümerin von Parzelle 318 - derzeit Coop Genossenschaft - zu tragen.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 11

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch Klosters auf allen Grundstücken im Quartierplangebiet anmerken (Art. 19 Abs. 3 KRVO).

Inkrafttreten

Art. 12

- 1 Der vorliegende Quartierplan tritt mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.