BERICHT

DES GEMEINDEVORSTANDES

VON SILVAPLANA

ZUM

QUARTIERPLAN "FOPPAS/WEST"

mit Zusammenstellung der Quartierplankosten
im Anhang

10. Januar 1994

ZWECK DES BERICHTES

Der Bericht dient dazu, das Konzept des Quartierplanes so zu erläutern, dass jeder ersehen kann, warum die Gemeinde die vorliegende Lösung gewählt und andere abgelehnt hat.

A. EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 24. SEPTEMBER 1984; SOWIE DIE SEITHER ERFOLGTEN REVISIONEN DER ORTSPLANUNG

1. Der Gemeindevorstand leitete am 13. Juli 1978 für den ganzen östlichen Teil der Bauzone in Surlej ein einziges Quartierplanverfahren ein und unterteilte es dann, weil das einbezogene Gebiet sich als zu gross erwies, in mehrere Teilquartierplangebiete, darunter auch das Quartierplangebiet "Foppas/West", ohne vorgängig für jedes Teilgebiet je einen neuen Einleitungsbeschluss zu erlassen. Aus diesem Grunde hat das Bundesgericht mit Urteil vom 14. März 1984 das damalige Quartierplanverfahren kassiert.

2. Auf diese Feststellung hin, beschloss der Gemeindevorstand am 25. Juni 1984 ein neues Quartierplanverfahren für das Gebiet "Foppas/West" einzuleiten. Der neue Quartierplan umfasst gemäss Einleitungsbeschluss vom 24. September 1984 die nachfolgenden Parzellen:

   - In der Dorfkernzone Surlej
     283, 940, 44, 4, 285, 632, 131 und 138

   - In der Wohnzone II
     609 und 622

- In der Dorfkernzone Surlej und Wohnzone II
  284, wovon 805 m2 in der Dorfkernzone Surlej
  95 m2 in der Wohnzone II
  (ehemals Parzelle 623)

Die Parzelle 940 ist im Dezember 1987 durch Verkauf eines Teils der Parzelle 44 entstanden. Die Parzelle 4, "Chesa Foppas", wurde in das Quartierplangebiet einbezogen, weil die betreffende Stockwerkeigentümergemeinschaft am Quartierplan direkt interessiert ist; die Parzellen 609, 622, 131 und 138 wurden hingegen nur deshalb erfasst, damit ihnen gegenüber gemäss Art. 105 des Baugesetzes (BG) die Grenzabstände unterschritten werden können.

3. Im Verlaufe der nachfolgenden Jahre ist die Ortsplanung von Silvaplana mehrfach revidiert worden. Das Baugesetz (BG) vom 30. März 1976 wurde am 29. Februar 1980 und am 15. März 1985 geändert. Parallel dazu wurde auch das Quartierplangesetz vom 30. März 1976 revidiert. Die Totalrevision der Ortsplanung vom 25. April 1991, genehmigt von der Regierung am 14. Juli 1992, hat das bisherige Quartierplangesetz in das Baugesetz integriert.

   Trotz der zahlreichen Revisionen blieb die Rechtslage, was das Quartierplangebiet "Foppas/West" betrifft, unverändert.

   Das neue Baugesetz hat, um die baupolizeilichen Kontrollen zu erleichtern, an die Stelle der in der früheren Gesetzgebung vorgesehenen Ausnützungsziffer die Baumasseziffer gesetzt (vgl. Art. 92 BG). An der Intensität der baulichen Ausnützung hat diese Umstellung praktisch nichts geändert. Für die Umrechnung der Bruttogeschossfläche (BGF)

auf das Baumasseziffer-Volumen (BZV) gilt gemäss Art. 8 Ziff. 3 BG das folgende Verhältnis: 1 m2 = 3 m3 BZV.

Die Angaben in den Quartierplanunterlagen erfolgen nach BZV. Der vorliegende Hinweis auf Art. 8 BG dient der Orientierung.

B. DAS DEM QUARTIERPLAN ZUGRUNDELIEGENDE PLANUNGSKONZEPT

1. Das planerische Problem im Quartierplangebiet "Foppas/ West" ist, trotz der zahlreichen Revisionen des Baugesetzes, immer das gleiche geblieben, nämlich das folgende:

   a) Das Planungsgebiet ist gegen Osten, längs der Via dal Corvatsch, mit Ausnahme der Parzellen 285 und 283, bereits überbaut, nicht aber gegen Süden und Westen längs der Via da l'Alp.

   b) Auf der Parzelle 632, die sich an der Gabelung der Via da Surlej in die Via da l'Alp und die Via dal Corvatsch befindet, steht das Haus Nr. 245, ein aus dem frühen 16. Jahrhundert stammendes Haus. Die Gemeinde hat mit Verfügung vom 5. November 1985 dieses Haus unter Denkmalschutz gestellt.

2. Die Gemeinde hat es abgelehnt, zu Lasten der Parzelle 632 ein Bauverbot zu erlassen, weil eine solche Anordnung unverhältnismässig wäre, da andere, weniger einschneidende Massnahmen dem Schutz des Hauses Nr. 245 und seiner Umgebung genügen. Ebenso hat die Gemeinde Lösungen verworfen, welche zwar das Haus Nr. 245 erhalten, es aber durch zu nahe und zu grosse Bauten beeinträchtigen.

Die Gemeinde beschloss, das Haus Nr. 245 und seine Umgebung im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes durch Bodenabtretung und Nutzungstransport zu schützen.

3. Dieser Gedanke ist nicht neu. Schon das frühere Quartierplanverfahren beruhte auf diesem Gedanken. Das damalige Planungskonzept ging allerdings davon aus, dass auf der Parzelle 632 zusätzlich zum bestehenden Gebäude keine weitere bauliche Ausnützung mehr möglich sei, weshalb die gesamte verbleibende Bruttogeschossfläche von 749 m2 verlegt werden müsse.

   Erhebungen im vorliegenden Quartierplanverfahren ergaben, dass nördlich des bestehenden Hauses Nr. 245 ein ungefähr gleich grosser Heustall sich befunden hat. Ein neuer Anbau erlaubt es doch, den früheren Zustand in etwa wieder herzustellen und die Parzelle 632 über das bestehende Gebäude hinaus, wenn auch nur in beschränktem Masse, baulich zu nutzen.

   Die Gemeinde hat sich daher veranlasst gesehen, das frühere Planungskonzept zu korrigieren. Durch einen Anbau im Norden des Hauses Nr. 245 soll die Parzelle 632 baulich zusätzlich genutzt werden und es soll auf diese Weise der Nutzungstransport auf das unumgänglich Notwendige beschränkt werden.

4. Der Anbau im Norden des Hauses Nr. 245 erlaubt es im Vergleich zum früheren Konzept den Nutzungstransport von 749 m2 um 320 m2 Bruttogeschossfläche zu verringern. In diesem reduzierten Umfange ist allerdings der Nutzungstransport von Parzelle 632 auf die angrenzende Parzelle 284 unumgänglich, denn nur diese planerische Massnahme erlaubt es,

den Anspruch des Eigentümers der Parzelle 632 auf vollständige bauliche Nutzung seiner Liegenschaft innerhalb des Quartierplangebietes zu verwirklichen.

5. Die Nutzungsverlegung wird so durchgeführt, dass die [redacted] 520 m2 Boden gestützt auf Art. 115 Ziff. 5 BG ab Parzelle 284 den Eigentümern der Parzelle 632 abtritt. Die [redacted] behält die bauliche Ausnützung, die ihr auf den abgetretenen Boden zusteht. Die 1'248 m3 BZV werden auf den Rest der Parzelle 284, sowie auf die Parzellen 283, 940 und 285 verlegt.

Als Entschädigung dafür, dass die [redacted] 520 m2 Boden ihm überlässt, tritt der Eigentümer der Parzelle 632 der genannten Gesellschaft 150 m3 BZV ab. Demnach gestaltet sich die bauliche Ausnützung der Parzelle 632 wie folgt:

Von den 3'027 m3 BZV, welche der Parzelle 632 zustehen, entfallen 780 m3 BZV auf das bestehende Haus. Von den restlichen 2'247 m3 BZV gehen 150 m3 BZV an die [redacted] Von den verbleibenden 2'097 m3 BZV werden 960 m3 BZV durch den nördlichen Anbau verwirklicht und 1'137 m3 BZV werden verlegt. Dabei ist klar und wird überdies in den Quartierplanvorschriften ausdrücklich festgehalten, dass die Häuser H/J insgesamt das Mass von 1'137 m3 BZV nicht überschreiten dürfen.

Diese durch den nördlichen Anbau bedingte Reduktion des Nutzungstransportes hat es ermöglicht, die Häusergruppen H/J westlich der Parzelle 4 von einer ursprünglichen Gebäudehöhe von 8,2 bzw. 6,2 auf eine solche von 6 m zu reduzieren und so einem verständlichen Wunsch der Stockwerkeigentümergemeinschaft "Chesa Foppas" zu entsprechen.

6. Im Rahmen des Quartierplanes erfolgt eine zweite Nutzungsverlegung, nämlich von 600 m3 BZV von Parzelle 44 zu Gunsten der Parzellen der [redacted] 284, 283, 940 und 285. Diese Nutzungsverlegung ist wesentlich durch den folgenden Umstand bedingt:

   Das Hotel Grusaida benötigt, ohne das genannte, baulich noch nicht verwirklichte BZV, gemäss Art. 63 BG insgesamt 34 Autoabstellplätze. Davon sind drei im bestehenden Gebäude vorhanden, während 15 östlich und südlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden. Weitere 10 Autoabstellplätze werden gegen Abtretung des oben genannten Baumasseziffer-Volumens in der unterirdischen Garage unter den Parzellen 44, 940 und 283 von der [redacted] zu Gunsten des Hotels Grusaida errichtet. Es verbleibt dann immer noch ein Bedarf von 6 Autoabstellplätzen. Das Hotel Grusaida wird sich bezüglich dieser Autoabstellplätze aller Voraussicht nach anderswo einkaufen müssen. Ein Entscheid in dieser Frage ist heute verfrüht, doch behält sich der Gemeindevorstand je nach der künftigen Entwicklung einen solchen vor.

   Die Verlegung von 600 m3 BZV von Parzelle 44 auf die Parzellen der [redacted] ist unumgänglich, damit der Eigentümer des Hotels Grusaida wenigstens einen Teil der noch fehlenden Parkplätze zu tragbaren Bedingungen errichten kann. Ohne diese planerische Vorkehr wäre diese Finanzierung nicht möglich.

7. Im Zuge des Quartierplanverfahrens ist seitens der Stockwerkeigentümergemeinschaft "Chesa Foppas", Parzelle 4, wiederholt die Frage aufgeworfen worden, ob auch sie die 366 m3 BZV, welche auf ihrer Liegenschaft baulich noch

nicht verwirklicht worden sind, der [redacted] abtreten dürfe.

Diesem Begehren, so verständlich es ist, kann schon deswegen nicht stattgegeben werden, weil die räumlichen Voraussetzungen hierzu schlechterdings fehlen; es ist kein Platz mehr da.

8. Der Quartierplanentwurf, so wie er im August 1985 den Grundeigentümern vorgelegt wurde, sah noch unmittelbar westlich des Hotels Grusaida ein Gebäude mit nord/südlicher Giebelausrichtung und einer Gebäudehöhe von 6,2 m vor. Dieses Gebäude, das ursprünglich von der [redacted] selbst projektiert worden war, stiess in der Folge bei dieser Gesellschaft und bei den Eigentümern des Hotels Grusaida auf heftige Kritik. Besonders die zuletzt Genannten befürchteten einen zu grossen Schattenwurf auf ihre Liegenschaft. Die Lösung wurde darin gefunden, dass auf das Haus F verzichtet wurde und die bauliche Nutzung innerhalb der unverändert gebliebenen Baukorridore und Gebäudehöhen auf die Häuser G, E/D/C und B/A verlegt worden ist.

Die Möglichkeit, innerhalb der Baukorridore und unter Einhaltung der vorgeschriebenen Höhen zu bauen, ist somit vollständig ausgeschöpft, so dass für weitere Nutzungstransporte kein Platz mehr besteht.

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft "Chesa Foppas" kann innerhalb der im Quartierplan enthaltenen Gestaltungsbaulinien die der Parzelle 4 zukommende, noch nicht verwirklichte bauliche Nutzung realisieren, vorausgesetzt, dass das Erweiterungsprojekt aesthetisch zu befriedigen vermag. Die Gemeinde sieht davon ab, diesbezüglich Vor-

schläge zu machen, und überlässt es der Stockwerkeigentümergemeinschaft allfällige Baugesuche einzureichen.

9. Durch den Verzicht auf das Haus "F" erübrigt sich ein Landabtausch zwischen den Parzellen 284 und 622.

C. DIE GESTALTUNG DER ÜBERBAUUNG IM EINZELNEN

1. Der Quartiergestaltungsplan legt durch Baukorridore die Räume fest, welche die künftige Ueberbauung - von gesetzlichen Ausnahmen abgesehen - nicht überschreiten darf. Eine von diesen Ausnahmen bildet die Bestimmung von Art. 97 Ziff. 4 und 5 BG. Unterirdische Bauten, welche nach aussen hin nicht in Erscheinung treten, dürfen den Baukorridor überschreiten. Ferner dürfen offene und überdeckte Hauseingänge, Dachvorsprünge, sowie Erker und Balkone, deren Ausmass höchstens ein Drittel der Fassadenlänge einnimmt, über die Abgrenzung des Baukorridors hinausragen.

   Der Quartiergestaltungsplan legt sodann die Firstausrichtung der künftigen Gebäude fest. Die Baubehörde kann nur geringfügige Abweichungen gestatten.

   Auf diese Weise sind Ausmass und Gestaltung der künftigen Ueberbauung festgelegt.

2. Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehenen Baulinien besagen nur, dass die künftigen Gebäude, von den genannten Ausnahmen abgesehen, sie nicht überschreiten dürfen. Nur dort, wo der Quartiergestaltungsplan es ausdrücklich vor-

sieht, muss die entsprechende Hausfassade auf der Baulinie zu stehen kommen. Dies ist z.B. bei der südlichen Fassade der Häusergruppe H/J der Fall. Es wäre in der Tat widersprüchlich auf der einen Seite zu verlangen, dass das Haus Nr. 245 über einen genügenden Umgebungsschutz verfügen müsse, andererseits aber zuzulassen, dass dieser Schutz dadurch illusorisch wird, dass die Häuser H/J unmittelbar südlich des Hauses Nr. 245 errichtet werden.

3. Alle Neubauten haben als Leitbild sich an die bestehende Siedlungsstruktur, wie sie im alten Dorfkern von Silvaplana verwirklicht ist, zu halten.

   Die Gebäude dürfen nur den in der Dorfkernzone Surlej vorgesehenen Zwecken dienen (vgl. Art. 18 Ziff. 1 BG).

4. Die Verwirklichung des Quartierplanes darf schliesslich nicht zu Grossbaustellen und ihren nachteiligen Auswirkungen auf den Kurortsbetrieb führen. Die Realisierung hat demnach in Etappen gemäss Art. 46 Ziff. 2 BG zu erfolgen. Für die Häusergruppen H/J ist ein Baugesuch einzureichen.

   Für die Häusergruppen:
   - G
   - E/D/C
   - B/A

   ist gleichzeitig ein alle drei Häusergruppen erfassendes Baugesuch einzureichen.

   Diese Häusergruppen werden in Anwendung von Art. 46 Ziff. 2 BG wie folgt etappiert:

- die Häusergruppen G und B/A bilden die erste,
- die Häusergruppe E/D/C die zweite Etappe.

Die Baubewilligung für die Häusergruppe E/D/C wird erteilt, wenn die Häusergruppen G und B/A erstellt sind.

Werden Häusergruppen ausnahmsweise nicht in einem Zuge verwirklicht, sind in den Brandmauern Fenster einzulassen, so dass die betreffende Fassade harmonisch gegliedert ist. Bei einem späteren Weiterbau ist die Brandmauer zu schliessen, so dass sie den feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

D. DIE ERSCHLIESSUNG, INSBESONDERE DIE PARKPLÄTZE

I. Die Parkplätze

1. Die Parkplätze sind, soweit die räumlichen Verhältnisse es gestatten, entweder unterirdisch in Hallen oder in den Wohnhäusern selbst unterzubringen.

   Dieser Grundsatz lässt sich jedoch angesichts der engen räumlichen Verhältnisse nicht lückenlos durchführen. Die unter den Parzellen 44, 940 und 283 zu errichtende Einstellhalle vermag dem Bedarf an Parkplätzen für die Häusergruppe G, E/C/D und B/A sowie für das Hotel Grusaida nicht vollständig zu genügen. Eine unterirdische Garagierung bei den Häusern B/A ist nicht möglich, weil sonst die Zufahrtsrampe zu steil wird. Die Gemeinde hat deshalb im beschränkten Umfange oberirdische, ungedeckte Parkplätze zulassen müssen, so für die Besucher und für die Gäste des Restaurants Grusaida, sowie im Sinne einer Uebergangs-

lösung das Haus Nr. 245 bis die für dieses Haus bestimmten unterirdische Einstellhalle errichtet ist.

2. Einer besonderen Erörterung bedarf die Lösung des Parkplatzproblems beim Haus Nr. 245 und dem nördlich von ihm zu errichtenden Anbau.

Eine Garagierung im Hause Nr. 245 selbst kommt nicht in Frage, weil so etwas einen unzumutbaren Eingriff in die bauliche Substanz dieses Gebäudes bedeuten würde.

Die einzig vernünftige Lösung besteht darin, die Garagierung für das Haus Nr. 245 und den nördlichen Anbau in der unterirdischen Einstellhalle für die Häusergruppe H/J vorzunehmen. Nur diese Lösung gewährt die Möglichkeit, die Bruttogeschossfläche, welche der Parzelle 632 zusteht, voll auszuschöpfen.

Es ist zwar denkbar, die notwendigen Autoabstellplätze für das genannte Haus und den nördlichen Anbau in diesem Anbau selbst unterzubringen, nur müssen aller Voraussicht nach die Garagen aus technischen Gründen ebenerdig erstellt werden. Eine Unterkellerung erscheint kaum als möglich, weil sonst die Zufahrtsrampe zu kurz und zu steil würde.

Bei einer ebenerdigen Garagierung ist es aber nicht mehr möglich, unter Beachtung der vom dortigen Baukorridor festgelegten Grenzen die 960 m3 BZV zu verwirklichen.

Die Gemeinde will dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 632 die Freiheit belassen, welche Lösung er wählen will, nämlich die gemeinsame oder die getrennte Garagierung, doch war es Pflicht der Gemeinde, auf die Folgen der beiden Möglichkeiten hinzuweisen.

II. Gehwege und Leitungen

1. Gehwege

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan legt das Trasse und die Breite der Gehwege inklusive Wegbeleuchtung fest.

Mit dem gemeinsamen Baugesuch für die Häusergruppen G, E/C/D, B/A ist ein Plan einzureichen, der die Benützung aller neuen Gehwege für die Parzellen 44, 283, 284, 285 sowie 940 regelt.

Die Gehwege sind auf Kosten der Grundeigentümer in Betonsteinpflästerung zu erstellen und während des ganzen Jahres begehbar zu halten. Werden die Bauten etappenweise realisiert, sind die Wegverbindungen inklusive Beleuchtung gleichwohl auszubauen.

2. Leitungen

Die Gemeinde leistet an notwendig werdende Verlegungen von Hauptleitungen einen Beitrag von 20 %. Der Rest geht zu Lasten der an der Verlegung interessierten Bauherrschaft. Die Hauptleitungen sind im Erschliessungsplan abschliessend eingezeichnet.

Die übrigen Leitungen dienen der Feinerschliessung und gehen voll zu Lasten der daran interessierten Bauherrschaft.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, den Durchgang privater Anschlüsse an die öffentlichen Erschliessungsanlagen unentgeltlich zu dulden.

Der Leitungsberechtigte ist gehalten, auf eigene Kosten den Boden des Nachbarn wiederherzustellen und, wenn die Verhältnisse sich ändern, die Leitung zu verlegen. Ueber Anstände entscheidet der Gemeindevorstand in einer anfechtbaren Verfügung.

E. PROFILIERUNG DES QUARTIERPLANES UND PROFILIERUNG DER BAUGESUCHE; MODELL

1. Der Quartiergestaltungsplan gibt den Standort der künftigen Bauten an, ihre Höhe und Firstausrichtung, und nimmt somit einen wesentlichen Teil des Baubewilligungsverfahrens vorweg. Der Quartierplan ist aus diesem Grunde 1987/88 profiliert worden. Da nun bald fünf Jahre vergangen sind und der Quartiergestaltungsplan durch den Wegfall des Hauses "F" geändert worden ist, muss die Profilierung des Quartierplanes im Hinblick auf dessen Genehmigung wiederholt werden.

2. Bei der "Chesa Foppas" gibt die im Quartierplan eingezeichnete Gestaltungsbaulinie lediglich den Raum wieder, innert welchem eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes möglich ist, ohne sich jetzt schon festzulegen. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde auf die Profilierung des Quartierplanes bei der "Chesa Foppas" verzichtet. Sie ist jedoch bei Einreichung des Baugesuches durchzuführen.

   Beim Anbau nördlich des Hauses Nr. 245 gibt der Baukorridor den Raum wieder, innert welchem der Anbau nach der Variante A oder Variante B erfolgen kann, nämlich in Weiterführung der heutigen östlichen bzw. westlichen Fassade

des Hauses Nr. 245 (Variante A) oder durch seitliche Versetzung des Anbaues in Richtung Osten (Variante B).

3. Alle Baugesuche sind zu profilieren. Einsprachen wegen Grenz- und Gebäudeabständen sowie Gebäudehöhen sind nur zulässig, sofern das profilierte Baugesuch dem Baugesetz oder dem vorliegenden Quartiergestaltungsplan widerspricht.

   Mit dem Baugesuch hat der Erstbauende ein Modell im Massstab 1 : 200 einzureichen. Das Modell hat auch die Umgebung des Quartierplangebietes mit den nur kubisch geformten Nachbarbauten zu erfassen.

F. QUARTIERPLANKOSTEN

I. Die Bereinigung der zu verteilenden Kosten

1. Die Kosten des Quartierplanverfahrens "Foppas/West" erstrecken sich auf das im Jahre 1984 neu eingeleitete Verfahren und auf das frühere, soweit dort das Quartierplankonzept, das dem heutigen Quartierplan zugrundeliegt, erarbeitet worden ist. Dieses Konzept, das im wesentlichen auf die Bodenabtretung durch die [redacted] an die Eheleute [redacted] und den Nutzungstransport beruht, wurde erstmals im Jahre 1981 erörtert und fand dann im Vertrag zwischen der [redacted] und der [redacted] vom 1. April 1981 seinen sichtbaren Ausdruck. Die späteren Planungsarbeiten haben dieses Konzept weiterentwickelt.

Daher ist es gerechtfertigt, die Planungskosten welche vor 1980 entstanden sind, auszuscheiden, jene, die nach 1980 erwachsen sind, jedoch zu berücksichtigen. Auszuscheiden sind ferner die Kosten der Rekurse vor Verwaltungs- und vor Bundesgericht.

Das im Jahre 1978 eingeleitete Quartierplanverfahren musste im Jahre 1984 eingestellt und durch ein neues ersetzt werden, weil die Gemeinde es unterlassen hatte, für die vom Quartierplan Foppas/West erfassten Grundstücke einen eigenen Einleitungsbeschluss zu erlassen. Die Gemeinde hat keine Veranlassung, diese Fehler zu leugnen, und ist vorbehältlich des Genehmigungsentscheides bereit, einen zusätzlichen Teil der Quartierplankosten zu übernehmen. Die näheren Ausführungen zu diesem Punkt stehen auf S. 34 unter Ziff. 7.

2. Die Kosten, welche die Stellung des [redacted] unter kommunalen Denkmalschutz verursacht hat, sind insoweit, als sie sich auf diese denkmalschützerische Massnahme als solche beschränken, von den Quartierplankosten zu trennen. Die denkmalschützerische Massnahme beschränkte sich im wesentlichen darauf, den bestehenden und erhaltenswerten Zustand des Gebäudes Nr. 245 auf Parzelle 632 festzustellen. Diese Kosten werden gesamthaft mit Fr. 10'000.-- veranschlagt.

Mit der Feststellung des bestehenden und erhaltenswerten Altbestandes des genannten Gebäudes war es aber nicht getan. Infolge der für den Quartierplan unausweichlichen Nutzungsverlegung und der Tatsache, dass diese planerische Massnahme, mit Rücksicht auf die Nachbarn, insbesondere die "Chesa Foppas" auf das absolut Notwendige zu beschränken war, galt es, mit der Stellung des Hauses [redacted]

unter Denkmalschutz alle Möglichkeiten für einen weiteren Ausbau im Gebäude selbst und durch einen nördlichen Anbau zu prüfen. Diese weiteren Abklärungen hängen also derart mit dem Quartierplanverfahren zusammen, dass sie als Quartierplankosten zu betrachten und zu verteilen sind.

3. Das Quartierplanverfahren "Foppas/West" hat einen ungewöhnlich grossen Umfang angenommen und hat, auch bei Berücksichtigung des Umstandes, dass die Verhältnisse kompliziert waren, ungewöhnlich hohe Kosten verursacht. Ueberschaut man den Ablauf des Quartierplanverfahrens stellt man leider fest, dass ein ganz erheblicher Teil dieser Kosten durch die Obstruktionspolitik der [redacted] verursacht worden ist.

   a) Der Gemeindevorstand leitete am 25. Juni 1984 das Quartierplanverfahren neu ein und umgrenzte am 24. September 1984 das Quartierplangebiet definitiv. Das Planungskonzept, das dem neuen Quartierplan zugrundeliegt, war bereits im November 1984 soweit ausgearbeitet worden, dass die Gemeinde am 28. November 1984 die [redacted] und die Eheleute [redacted] aufforderte, ihr grundsätzliches Einverständnis zur Bodenabtretung und zum Nutzungstransport, so wie es schon 1981 zwischen beiden vereinbart worden war, zu erneuern. Die Gemeinde drängte auf eine baldige Antwort, weil von ihr der Fortgang des Quartierplanverfahrens abhing, insbesondere das Anliegen der Gemeinde, die Pläne zur Orientierung der Grundeigentümer bereits anfangs 1985 aufzulegen, damit das Quartierplanverfahren im Sommer 1985 hätte abgeschlossen werden können.

Wider alle Vernunft liess die [redacted] durch ihren damaligen Rechtsvertreter die Gemeinde am 21. Januar 1985 wissen, dass sie mit einer Bodenabtretung und einem Nutzungstransport, selbst wenn sie früher einmal akzeptiert worden seien, niemals mehr einverstanden sein werde, sondern hiergegen alle Rechtsmittel einsetzen werde.

b) Auf diese Eröffnung hin sistierte die Gemeinde mit Verfügung vom 13. Februar 1985 das Quartierplanverfahren und forderte alle Grundeigentümer, insbesondere die [redacted], auf, Alternativvorschläge vorzulegen, allerdings unter der Bedingung, dass das [redacted] nicht abgebrochen werden dürfe und diesem Gebäude der erforderliche Umgebungsschutz zu gewährleisten sei. Nachdem die angesetzte Frist vom 1. April 1985 abgelaufen war und die Gemeinde in einem Schreiben von diesem Tag die Rechtsvertreter der [redacted] und der [redacted] darauf aufmerksam gemacht hatte, dass die gestellten Bedingungen nach wie vor gültig seien, reichte die [redacted] am 31. Juli 1985 einen Vorschlag ein, der bewusst darauf ausging, die Erhaltung des [redacted] zu verneinen und dieses Gebäude über kurz oder lang dem Abbruch preiszugeben.

Die [redacted] verlangte überdies, dass die Parzelle 285 sofort zur Ueberbauung freigegeben werde, was die Gemeinde mit Verfügung vom 23. Juli 1985 ablehnte. Die Verfügung wurde - ausnahmsweise - von der [redacted] nicht angefochten.

Die Gemeinde setzte mit Rundschreiben an die Grundeigentümer vom 2. August 1985 das Quartierplanverfahren gemäss dem bereits aufgezeigten Planungskonzept fort

und lud mit Brief vom 13. August 1985 alle am Quartierplanverfahren beteiligten Grundeigentümer zu einer Orientierungsversammlung auf den 3. September 1985 ein.

Wenn man also die Umtriebe, welche die Gemeinde vom 22. Januar 1985 bis zum 13. August 1985 hatte, überschaut, stellt man unweigerlich fest, dass sie zu einem grossen Teil durch die Obstruktionshaltung der [redacted] verursacht waren. Schon im früheren Quartierplanverfahren wollte die Gemeinde das Haus Nr. 245 auf Parzelle 632 schützen. Damals wurden immer wieder Lösungsvarianten angesprochen, die sich stets als vage Wunschvorstellungen entpuppten und sich nicht realisieren liessen (Abgelten der Eheleute [redacted] mit Geld, sowie Erwerb einer Ersatzliegenschaft für diese Eheleute durch die Gemeinde). Schliesslich blieb als einzige Lösungsmöglichkeit die Bodenabtretung und der Nutzungstransport übrig. Dies alles war der [redacted] bekannt. Ihre am 21. Januar 1985 ausgesprochene kategorische Weigerung, in die Bodenabtretung und den Nutzungstransport einzuwilligen, war somit reine Verzögerungstaktik.

Gegenüber den Eheleuten [redacted] kann man diesen Vorwurf nicht erheben. Gewiss haben sie sich dagegen ausgesprochen, dass ihr Haus unter kommunalen Denkmalschutz gestellt werde. Sie nahmen aber die am 5. November 1985 ergangene Schutzverfügung hin und haben sich seither im Quartierplanverfahren sehr kooperativ gezeigt. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft "Chesa Foppas" hat spätestens nach der Orientierungsversammlung vom 3. September 1985 mit der Gemeinde zusammengearbeitet.

c) An dieser Orientierungsversammlung erläuterte die Gemeinde den neuen Quartierplan eingehend und übergab allen Grundeigentümern ein entsprechendes Protokoll dieser Sitzung. Es wurden die folgenden Unterlagen aufgelegt und erläutert:

- die Aufnahme des Altbestandes;

- die Neuzuteilung, gestützt auf den Vorschlag betreffend den gegenüber dem früheren Quartierplanvorschlag reduzierten Nutzungstransport zwischen der [redacted] und den [redacted];

- den Gestaltungs- und Erschliessungsplan, wobei der Gestaltungsplan, nebst einer Grenzbegradigung bei der Parzelle 622/283, dem Baukorridor für den Anbau im Norden des Hauses [redacted] auch die Ausbaumöglichkeiten der Chesa Foppas (Parzelle 4) berücksichtigt;

- den Plan für die Verteilung der Quartierplankosten mit Verteilungsschlüssel;

- den Entwurf zum Bericht betreffend die Quartierplanung, in welchem Bericht die Gemeinde nicht nur dartut, wieso sie die vorgeschlagene Lösung gewählt und andere Lösungen ablehnt, sondern auch Vorfragen beantwortet, so insbesondere die schon im früheren Quartierplanverfahren erörterte, ob die Probleme der Quartierplanung nicht vorgängig durch eine erneute Senkung der Ausnützungsziffer zu lösen seien;

- die Quartierplanvorschriften.

Die [redacted] war durch einen ihrer Prokuristen, von Beruf Architekt, und durch ihren Anwalt vertreten. Dieser erklärte ausdrücklich, der vorgelegte Gestaltungsplan sei gut, und machte den Vorschlag, ihn umgehend aufzulegen, damit, wer mit ihm nicht einverstanden sei, dagegen Einsprache erheben könne. Rund eine Woche später, mit Schreiben vom 12. September 1985, bestätigte die [redacted] diesen Standpunkt, indem ihr Anwalt wörtlich ausführte:

> "Am Schluss des Protokolls wird darauf hingewiesen, dass der Unterzeichnete den vorgelegten Gestaltungsplan als gut befunden habe. Dies trifft zwar zu. Der Präzisierung halber ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich diese Aeusserung nur auf die Stellung der einzelnen Bauten bezogen hat, und nicht etwa auf deren vorgesehene Zuteilung."

d) Die Gemeinde ordnete, wie angekündigt, mit Verfügung vom 5. November 1985 an, dass das Haus Nr. 245 auf Parzelle 632 ([redacted]) unter kommunalen Denkmalschutz gestellt werde. Die [redacted], die zuvor diese in Aussicht gestellte Verfügung bekämpft hatten, nahmen sie hin.

Wenn die Gemeinde nun hoffte, das Quartierplanverfahren werde jetzt bald beendet sein, wurde sie in dieser Erwartung durch das Verhalten der [redacted] abermals enttäuscht.

Am 5. November 1985 teilte die Gemeinde den Grundeigentümern, die im Beitragsperimeter liegen, mit, wie sie den provisorischen Verteilungsschlüssel gestalten wolle, um Akontozahlungen in der Gesamthöhe von Fr. 60'000.-- zu erheben. Die [redacted] erhob sofort Einspruch, zwar nicht gegen den Verteilungsschlüssel als solchen, wohl aber gegen die Höhe der

Akontozahlungen; sie seien einmal zu hoch. Sodann behauptete die [redacted] - in eklatantem Widerspruch zu ihren Erklärungen vom 3. und 12. September 1985 -, dass das Quartierplanverfahren noch nicht einmal bis zur Planauflage gediehen sei; schliesslich habe die [redacted] einen enormen Schaden dadurch erlitten, dass das frühere Verfahren wegen des nicht erfolgten Einleitungsbeschlusses nachträglich aufgehoben worden sei; diesen Schaden werde die [redacted] verrechnungsweise geltendmachen und die Zahlung der Akontoleistungen verweigern. Diese letztere Ankündigung machte die [redacted] obwohl sie und ihr Rechtsvertreter genau wussten, dass bei öffentlich-rechtlichen Leistungen - und die Akontozahlungen in einem amtlichen Quartierplanverfahren sind nun einmal solche - eine Verrechnung ausgeschlossen ist.

Die Gemeinde legte am 15. Januar 1986 den provisorischen Verteilungsschlüssel fest. Es war eine Verfügung von ganzen 26 Seiten nötig, um zum vornherein den zu erwartenden Einwendungen der [redacted] im Rekursverfahren zu begegnen. Diese Grundeigentümerin wurde in der Verfügung verpflichtet, eine erste Akontozahlung von Fr. 41'196.-- zu bezahlen. Die Gesellschaft erhob Rekurs und warf der Gemeinde vor - wiederum in Widerspruch zu ihren Erklärungen vom 3. und 12. September 1985 -, dass sie trotz eines "geradezu phänomenalen Aufwandes" bis anhin nichts Brauchbares vorgelegt habe. Das Verwaltungsgericht hat den Rekurs abgewiesen und - neben anderen - gerade den erhobenen Vorwurf ausdrücklich zurückgewiesen.

Der Entscheid des Verwaltungsgerichtes über den provisorischen Verteilungsschlüssel und die verlangten Akontozahlungen vom 15. Mai 1986 wurde am 6. Juni 1986 mitgeteilt.

e) Die Gemeinde kündigte einen Monat später den vom Quartierplanverfahren betroffenen Grundeigentümern an, dass sie gemäss Art. 14 des damals geltenden revidierten Quartierplangesetzes ihnen den Quartierplanentwurf zur Vernehmlassung innert 60 Tagen zustellen werde. Dies geschah am 18. August 1986.

Während die anderen Grundeigentümer von geringfügigen Einwendungen abgesehen den vorgelegten Quartierplanentwurf befürworteten, lehnte die [redacted] den Entwurf - nebst der Opposition gegen die geplante Bodenabtretung und Nutzungsverlegung - mit der Begründung ab, der Quartierplan sei schlechterdings inakzeptabel; das Haus F, das unmittelbar vor dem Hotel Grusaida zu stehen komme, sei das unvermeidliche Resultat der Bodenabtretung und der Nutzungsverlegung und verhindere ein gesundes Wohnen.

Die [redacted] setzte sich mit diesem Entscheid abermals in Widerspruch zu ihrem Verhalten im früheren Quartierplanverfahren, in dem sie eine solche Ueberbauung befürwortet hatte, und erst recht mit ihren beiden Aeusserungen von September 1985, mit denen sie ausdrücklich die bauliche Gestaltung als gut bezeichnet hatte.

f) Die Gemeinde machte im November/Dezember die [redacted] darauf aufmerksam, dass sie sich mit ihrer Kehrtwendung in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten setzte; es half nichts. Die [redacted]

blieb bei ihrem Standpunkt. Immerhin erklärte sie damals, die Gemeinde solle, wenn sie schon von ihrem Planungskonzept derart überzeugt sei, in einem anfechtbaren Grundsatzentscheid über die Bodenabtretung und den Nutzungstransport befinden; dies sei die zentrale Frage, von der alles abhänge. Die Gemeinde nahm die [redacted] beim Wort. Sie ordnete im Januar 1987 die Erstellung von Schattenwürfen an, um zu prüfen, ob die vorgesehene Ueberbauung zu einem zumutbaren Entzug von Licht und Sonne führe. Gleichzeitig kündigte die Gemeinde an, dass sie nach Eingang dieser Unterlagen den Grundsatzentscheid über die Bodenabtretung und den Nutzungstransport fällen werde.

g) Die Pläne betreffend die Schattenwürfe wurden der Gemeinde im Sommer 1987 übergeben. Die Gemeinde kündigte am 23. Oktober 1987 den Grundsatzentscheid an und forderte die Grundeigentümer mit Verfügung vom 15. Dezember 1987 auf, sich vorgängig vernehmen zu lassen. Die [redacted] die im November/Dezember 1986 selber den Erlass eines Grundsatzentscheides befürwortet hatte, bestritt nun auf das Entschiedenste, dass die Gemeinde überhaupt befugt sei, so etwas zu tun.

Die Gemeinde liess sich nicht beirren, sondern fällte am 4. März 1988 den Grundsatzentscheid und bestätigte ihn am 11. April 1988, wobei sie die Einsprachen der [redacted] und der Eheleute [redacted], der nunmehrigen Eigentümer des Hotels Grusaida, abwies.

Auf staatsrechtliche Beschwerde der Gemeinde hin hob das Bundesgericht den Entscheid des Verwaltungsgerichtes auf und hielt fest, dass die von der Gemeinde verfügte Bodenabtretung und Nutzungsverlegung zulässig sei.

h) Mit diesem Entscheid des Bundesgerichtes war freilich der Weg zum Abschluss und zur Genehmigung des Quartierplanverfahrens noch nicht geebnet, denn die [redacted] hatte abermals und mit voller Absicht, eine weitere Schwierigkeit bereitet.

Anfangs Dezember 1987 verkaufte sie das Hotel Grusaida an die [redacted] und zwar - und dies war Absicht - mit soviel Umschwung, dass das von der Gemeinde im Quartierplanentwurf vorgesehene Haus F nun auf Boden der Käuferin zu liegen kam.

In der Eile des Geschäftsabschlusses vergass die [redacted] sich die Rechte für die Erstellung und den Zugang zur unterirdischen Garage durch Eintragung in das Grundbuch dinglich zu sichern, eine Anordnung, wie sie bei derartigen Veräusserungen sonst selbstverständlich ist und erst recht von einer Generalunternehmung erwartet werden sollte. Die [redacted] ihrerseits verkaufte im Frühjahr 1988 das Hotel Grusaida an die Eheleute [redacted] wiederum ohne die Rechte für die Erstellung der unterirdischen Garage und den Zugang zu ihr dinglich zu sichern. Die unpräzisen und konfusen vertraglichen Abmachungen im Vertrag [redacted] konnten diesen Mangel nicht beheben.

Die [redacted] hatte also durch eigenes Verschulden sich selbst und die übrigen Grundeigentümer in eine schwierige Lage gebracht. Wenn die [redacted] den Abschluss der für die Errichtung der unterirdischen Garage und ihrem Zugang notwendigen Grunddienstbarkeitsverträge ablehnten, konnte die [redacted] ihr Bauvorhaben nicht mehr verwirklichen. Der Quartierplanentwurf, der auf die Bodenabtretung und Nutzungsverlegung [redacted]

[redacted] beruht, hätte nicht realisiert werden können. Als einziger Ausweg wären nur der Abbruch des Quartierplanverfahrens und die Abzonung des Quartierplangebietes übriggeblieben. Die Gemeinde wollte aber diesen Schritt nicht ohne Not tun, denn er hätte andere Grundeigentümer, die sich nach anfänglichem Widerstreben kooperativ gezeigt hatten, schwer geschädigt.

i) Aus diesen Erwägungen heraus lud die Gemeinde auf den 1. August 1990 die Vertreter der [redacted] und der Familie [redacted] zu einer Besprechung ein. Bis es soweit war, trat abermals eine durch die [redacted] verschuldete Verzögerung ein. Während die Familie [redacted] und auch die [redacted] der Gemeinde auf erste Anfrage hin umgehend die Punkte bekanntgaben, die nach ihrer Auffassung noch zu erörtern waren, schwieg sich die [redacted] trotz mehrfacher Aufforderung bis zum 1. August 1990 aus.

Bei dieser Gelegenheit erklärte die [redacted], hierin begreiflicherweise durch den Vertreter der [redacted] unterstützt, dass es möglich sei, das durch die Bodenabtretung und den Nutzungstransport verdichtete Bauvolumen auch ohne das Haus F zu verwirklichen; ja es sei sogar möglich, ohne dieses Gebäude, nebst dem Nutzungstransport [redacted] das Bauvolumen, das bis anhin auf Parzelle 44 (Hotel Grusaida) nicht verwirklicht worden sei, auf die Parzellen der [redacted] zu verlegen.

Die [redacted] änderte also abermals ihren Standpunkt, hatte sie doch im November/Dezember 1986 ausdrücklich erklärt, das Haus F sei die unausweichliche Folge der Bodenabtretung und des Nutzungstransportes [redacted], so wie sie von der Gemeinde

beabsichtigt waren. Die Gemeinde ordnete in der Sitzung an, dass der Planer umgehend prüfen solle, ob - entgegen allen bisherigen Darstellungen der [redacted] - das ihr zustehende bauliche Volumen auch bei einem Verzicht auf das Haus F sich verwirklichen lasse. Der Bericht, der diese Frage bejahte, traf am 10. September 1990 bei der Gemeinde ein und wurde noch am gleichen Tag den betreffenden Grundeigentümern, der [redacted] und der Familie [redacted], mitgeteilt.

k) In der Folge trat abermals eine Verzögerung von fast zwei Jahren ein. Sie war wiederum durch die [redacted] verschuldet.

Die Fortsetzung des Quartierplanverfahrens hing davon ab, ob die noch anstehenden Punkte, insbesondere die Vereinbarung mit der [redacted] erledigt wurden. Die Gemeinde hatte der [redacted] und der [redacted] am 2. August 1990 geschrieben:

> "Die [redacted] einerseits und Frau [redacted] und die Erben des [redacted] andererseits haben der Gemeinde bis spätestens Ende August 1990 den Entwurf für den Baurechtsvertrag betr. die Zufahrt zur unterirdischen Garage und betreffend diese unterirdische Einstellhalle sowie den Grunddienstbarkeitsvertrag, worin die [redacted] dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 44 eine im Vertrag genannte Anzahl unterirdischer Parkplätze zur Benützung überlässt, wobei der Standort der Parkplätze anzugeben ist. Bezüglich die für das Hotel Grusaida notwendige Anzahl Parkplätze bitte ich Sie, sich mit dem Planer, [redacted] in Verbindung zu setzen."

Die auf den 31. August 1990 angesetzte Frist verstrich ergebnislos. Daher wandte sich der Rechtsvertreter der Gemeinde mit Schreiben vom 4. Oktober 1990 an die bei-

den Rechtsvertreter und forderte sie auf, die längst fälligen Entwürfe zu den genannten Vereinbarungen einzureichen. Die [redacted] schwieg sich abermals aus. Der Rechtsvertreter der Familie [redacted] liess am 17. Oktober 1990 die Gemeinde wissen, dass er bis zu diesem Datum von der [redacted] weder Bericht noch Vorschläge erhalten habe, obwohl es in erster Linie Sache dieser Grundeigentümerin sei, hier tätig zu werden, da sie und nicht die Familie [redacted] auf eine Ueberbauung dränge.

Mit Schreiben vom 22. November 1990 setzte die Gemeinde den beiden Rechtsvertretern eine nicht erstreckbare Frist bis zum 10. Dezember 1990 an, um das Versäumte nachzuholen.

l) Am 13. Dezember 1990, also drei Tage nach Ablauf der Nachfrist liess die [redacted] die Gemeinde Silvaplana wissen, dass die Pläne und Entwürfe gemäss Besprechung vom 1. August 1990 erstellt worden seien. Tags darauf teilte die Gemeinde den Rechtsvertretern der [redacted] und der Familie [redacted] mit, dass, wenn die Pläne und Entwürfe bereit seien, sie sofort der Gemeinde oder ihrem Rechtsvertreter vorgelegt werden sollten. Die [redacted] schwieg sich abermals aus und liess auch in den folgenden Monaten nichts von sich hören. Deshalb setzte sich der Rechtsvertreter der Gemeinde mit dem Rechtsvertreter der Familie [redacted] am 20. Februar 1991 in Verbindung und erhielt von ihm die Unterlagen ausgehändigt, welche die [redacted] ihm am 7. Januar 1991 zugestellt hatte. Das Studium dieser Unterlagen ergab, dass sie die Auflagen, welche die Gemeinde in der Unterredung vom 1. August 1990 gemacht hatte, in keiner Art und Weise berücksichtigten.

Schliesslich sei noch bemerkt, dass bis zu diesem Zeitpunkt, wiederum in Missachtung der erteilten Weisung, die [redacted] sich mit den [redacted] noch nicht in Verbindung gesetzt hatte, um die Entschädigung in Zusammenhang mit dem Nutzungstransport und der Bodenabtretung zu vereinbaren.

m) Am 4. März 1991 liess der Rechtsvertreter der [redacted] die [redacted] und die Gemeinde wissen, dass seine Klientschaft angesichts der Saumseligkeit, welche die [redacted] an den Tag gelegt habe, zu weiteren Besprechungen mit ihr nicht mehr bereit sei. Auf diese Mitteilung hin erwog die Gemeinde ernsthaft, das Quartierplanverfahren einzustellen und die Revision des Zonenplanes im Hinblick auf eine Abzonung in die Wege zu leiten. Durch ein Versehen wurde dieses Schreiben der [redacted] nicht sogleich wie den anderen Grundeigentümern mitgeteilt. Sie erhielt davon erst im Oktober 1991 Kenntnis als ihr dieser Brief vom Rechtsvertreter der Familie [redacted] ausgehändigt wurde. Die [redacted] liess sich trotz dieses Briefes nicht weiter vernehmen, ausser dass sie im Oktober/November 1991 die vage Absicht äusserte, das Quartierplanverfahren zu "reaktivieren".

Angesichts dieses erneuten passiven Verhaltens teilte die Gemeinde der [redacted] am 26. Februar 1992 mit, dass das Quartierplanverfahren eingestellt und die Kosten vollständig der [redacted] überbunden würden, falls innert zwei Monaten a dato die für den Abschluss erforderlichen Verträge und planerischen Unterlagen nicht eingereicht würden.

Auf diese ultimative Mitteilung hin änderte die [redacted] ihr Verhalten und zeigte sich nun kooperationsbereit. Dank dem Einsatz der Gemeinde war es möglich, am 20. April 1993 die für die Fortsetzung des Quartierplanverfahrens erforderlichen Grunddienstbarkeitsverträge zwischen der [redacted] und der [redacted] abzuschliessen.

Die Mitarbeit der Gemeinde war notwendig gewesen, um die Fehler, welche die [redacted] beim Verkauf des Hotels Grusaida begangen hatte, nachträglich zu beheben.

4. In einer Uebersicht zusammengefasst hat sich also die [redacted] wie folgt verhalten:

Die [redacted] hat am 22. Januar 1985 ihre grundsätzliche Ablehnung zur Bodenabtretung und zum Nutzungstransport bekundet, obwohl diese Planungsmassnahme, wie das Urteil des Bundesgerichtes zeigte, rechtens war. Die genannte Grundeigentümerin hat diese ihre Ablehnung durch eine Taktik der Obstruktion fortgesetzt, deren markante Kennzeichen die folgenden waren:

- Die [redacted] lehnte am 22. Januar 1985 ihre Einwilligung zur Bodenabtretung und zum Nutzungstransport ab. Die Gemeinde sistierte das Verfahren und forderte alle Beteiligten auf, Alternativvorschläge zu machen, wobei das Haus 245 auf Parzelle 632 zu erhalten und ihm der erforderliche Umgebungsschutz zu gewährleisten ist.

  Die [redacted] lässt die auf den 1. April 1985 angesetzte Frist verstreichen und reicht am 31. Juli 1985 Vorschläge ein, die bewusst darauf hinauslaufen, das genannte Haus in absehbarer Zeit abzubrechen.

- An der Orientierungsversammlung vom 3. September 1985 erklärt die [redacted] der vorgelegte Quartierplan sei gut, und fordert die Gemeinde auf, ihn für das Einspracheverfahren aufzulegen.

Wie die Gemeinde Akontozahlungen verlangt, erklärt die [redacted] dass die Gemeinde hierzu nicht berechtigt sei, da sie bisher nichts ausser Papier produziert habe. Die Gemeinde wird damit genötigt, einen eingehenden Entscheid über den provisorischen Verteilungsschlüssel zu erlassen, welcher Entscheid nach einem aufwendigen Rekursverfahren vom Verwaltungsgericht bestätigt wird.

- Nach diesem Entscheid stellt die Gemeinde im August 1986 den Grundeigentümern den Quartierplanentwurf zur Vernehmlassung zu. Die [redacted] erklärt nun, in Widerspruch zu dem, was sie am 3. September 1985 gesagt hat, dass der Quartierplanentwurf ein gesundes Wohnen verunmögliche und darum schlechterdings unzumutbar sei; die Bodenabtretung und der Nutzungstransport bedingten unausweichlich die Errichtung des Hauses F unmittelbar vor dem Hotel Grusaida.

  Auf den Widerspruch zu ihren früheren Aussagen aufmerksam gemacht, erklärt die [redacted] dass sie auf ihrem neuen Standpunkt beharre, und lädt die Gemeinde ein, über die Bodenabtretung und den Nutzungstransport einen Grundsatzentscheid zu fällen.

  Die Gemeinde ordnet die Erstellung von Schattenwürfen an und kündigt den Erlass des Grundsatzentscheides nach dem Eintreffen dieser Unterlagen an. Als die Gemeinde im Dezember 1987 zum Erlass des Grundsatzentscheides schreitet, setzt sich die [redacted] abermals in Widerspruch zu ihren früheren Ausführungen, denn sie behauptet nun, ein Grundsatzentscheid über die Bodenabtretung und den Nutzungstransport sei unzulässig. Gleichzeitig veräussert die [redacted] das Hotel Grusaida mit Umschwung, und zwar so, dass das Haus F teilweise auf verkauften Boden kommt, und vergisst, die für die Errichtung der unterirdischen Garage und die Zufahrt erforderlichen Rechte dinglich zu sichern.

- Nachdem das Bundesgericht in seinem Urteil vom 18. Februar 1990 die Zulässigkeit der Bodenabtretung und des Nutzungstransportes festgestellt hat, erklärt die [redacted] - wiederum in Widerspruch zu ihren früheren Aussagen - dass sie - trotz Bodenabtretung und Nutzungstransport - das ihr zustehende Bauvolumen auch ohne das Haus F verwirklichen könne, ja dass es sogar möglich sei, zusätzlich das bisher auf Parzelle 44 (Hotel Grusaida) nicht verwirklichte Bauvolumen auf die Parzellen der [redacted] zu verlegen. Sie fordert die Gemeinde auf, nach Ueberprüfung dieses Vorbringens, auf dieses Gebäude zu verzichten.

Als dies geschehen ist, verzögert die [redacted] während zweieinhalb Jahren den Abschluss der für die Fortsetzung des Quartierplanverfahrens notwendigen Vereinbarungen. Sie werden erst am 20. April 1993 beurkundet.

5. Gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG hat die Behörde dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Das bedeutet einerseits, dass die Behörde die Grundeigentümer orientieren und deren Auffassung sich anhören muss, bevor sie einen Planungsentscheid trifft. Das bedeutet andererseits, dass die Grundeigentümer ihre Auffassung kundtun dürfen und sollen. Dieses Recht darf aber nicht dazu führen, die Entscheide zu verunmöglichen oder unverhältnismässig zu erschweren. Dieser Grundsatz ist dort streng zu handhaben, wo die Planungskosten von den Grundeigentümern selbst zu tragen sind. Es ist klar, dass ihnen nur solche Kosten auferlegt werden dürfen, welche zur Erreichung des Planungszieles notwendig und zweckmässig sind. Zweckmässig und notwendig ist dabei alles, was mit einem Minimum an Aufwand ein Maximum an Erfolgsmöglichkeiten in sich birgt.

   Auch wenn dieser letztere Grundsatz nicht wortwörtlich genommen werden kann, zeigt er, auf den vorliegenden Fall angewendet, dass er richtig ist.

6. a) Als die [redacted] am 21. Januar 1985 ihren durch die geschilderte Obstruktionspolitik gekennzeichneten Widerstand ankündete, hatte das Quartierplanverfahren, wiederum unter Berücksichtigung der auf S. 16/17 genannten Kriterien einen Stand von rund Fr. 100'000.-- (genau Fr. 101'534.65) erreicht.

Damals war die Quartierplanung noch nicht soweit gediehen, dass sie für das Genehmigungsverfahren aufgelegt werden konnte. Dieser Zustand war aber am 5. November 1985, als die Gemeinde das [redacted] unter Denkmalschutz stellte, erreicht oder dieses Ziel stand unmittelbar bevor, was auch der damalige Rechtsvertreter der [redacted] anerkannt hatte, und dies alles trotz des Umstandes, dass die Gemeinde nach dem Brief der [redacted] vom 21. Januar 1985 das Quartierplanverfahren nahezu für ein halbes Jahr hatte unterbrechen müssen. Zieht man die von der [redacted] in dieser Zeit durch ihre Obstruktion verursachten unnötigen Kosten von rund Fr. 15'000.-- ab, stellt man fest, dass die Quartierplankosten bis anfangs November 1985 um rund Fr. 30'000.-- auf Fr. 130'000.-- angestiegen waren.

Im damaligen Zeitpunkt (November 1985) musste der Quartierplanentwurf noch überarbeitet werden, bis er, nachdem er den Grundeigentümern zur Vernehmlassung vorgelegt worden war, in Hinblick auf die öffentliche Auflage für das Einspracheverfahren bereinigt werden konnte. Die Arbeiten bis zu dieser Bereinigung liessen einen weiteren Kostenaufwand von Fr. 20'000.-- erwarten. Diese tiefe Schätzung bewegt sich in einem durchaus realen Rahmen. Es wäre nämlich möglich gewesen, kontinuierlich zu arbeiten. Das erspart Kosten auch bei komplizierten Verfahren.

Mithin muss man davon ausgehen, dass bei einem normalen Ablauf das Verfahren bis zu dem Zeitpunkt, da der Entwurf in Hinblick auf das Einspracheverfahren nur noch bereinigt werden musste, kaum mehr als insgesammt Fr. 150'000.-- gekostet hätte.

Stellt man diesen Kostenaufwand demjenigen gegenüber, den das Quartierplanverfahren effektiv erreichte, bis der Quartierplanentwurf in Hinblick auf das Einspracheverfahren bereinigt werden konnte, ergibt sich das folgende Bild:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Quartierplanverfahren, nachdem am 20. April 1993 der Vertrag zwischen der [redacted] und der [redacted] abgeschlossen worden war, fortgesetzt werden. Mit diesem Abschluss war ein Hindernis, das die [redacted] selbst durch ihren voreiligen und unsorgfältigen Verkauf des Hotels Grusaida 1987 verschuldet hatte, aus dem Weg geräumt. Die Gemeinde konnte daran gehen, den Quartierplanentwurf in Hinblick auf die öffentliche Auflage für das Einspracheverfahren zu bereinigen.

Die Quartierplankosten beliefen sich im damaligen Zeitpunkt April/Mai 1993 brutto auf		367'955.00
Von diesem Zwischentotal sind gemäss den bisherigen Ausführungen abzuziehen:		
- Kosten, die bis zum 21.10.1980 aufgelaufen sind	22'729.60	
- Rekurskosten vor Verwaltungsgericht und Bundesgericht samt Einsprache-Entscheid der Gemeinde	47'994.05	
- Kosten für unter Denkmalschutzstellung des [redacted]	10'000.--	
Total der Abzüge somit	80'723.65	80'723.65

Total der als Quartierplankosten bis
April/Mai 1993 anzusehenden Kosten 287'213.35

Ohne die Obstruktionspolitik der [redacted]
hätte das Quartierplanverfahren kaum mehr als Fr. 150'000.-- bis zu dem Zeitpunkt gekostet, wo der Entwurf in Hinblick auf die öffentliche Auflage für das Einspracheverfahren hätte bereinigt werden können.

Zieht man den Betrag von 150'000.00
von den effektiven Kosten von 287'231.35
ergeben sich Mehrkosten von 137'231.35

Diese sind, weil von der [redacted]
[redacted] verschuldet, ihr zu belasten.

7. Von April/Mai 1993 sind insgesamt Fr. 50'753.45 an Planungskosten aufgewachsen.

Wie auf S. 16 Abs. 2 ausgeführt, hat die Gemeinde es unterlassen, beim ersten Quartierplanverfahren Foppas/West für die erfassten Grundstücke einen eigenen Einleitungsbeschluss zu erlassen. Wäre dies erfolgt, hätten Kosten erspart werden können. Die zweimalige Profilierung und die zweimalige Bereinigung des Entwurfes in Hinblick auf das Einspracheverfahren wären nicht nötig gewesen.

Im Sinne eines Entgegenkommens ist die Gemeinde bereit, von den zusätzlichen Kosten von Fr. 50'743.45 die Hälfte zu übernehmen, so dass den Grundeigentümern Fr. 25'376.73 angelastet werden.

8. Zusammenfassend ergibt sich somit die folgende Berechnung der Quartierplankosten, Stand 31. Oktober 1993:

Total der vom 22.05.1979 bis April/Mai 1993 aufgelaufenen Kosten		367'955.--
seit April/Mai 1993 (vgl. Rechnung [redacted] 11.06.1993[redacted] 17.06.1993) bis 31.10.1993 aufgelaufenen Kosten		50'753.45
Total		415'071.45
Abzüge		
- Kosten, die bis zum 21.10.1980 aufgelaufen sind	22'729.60	
- Rekurskosten vor Verwaltungsgericht und Bundesgericht samt Einsprache-Entscheid der Gemeinde	47'994.05	
- Kosten für unter Denkmalschutzstellung des [redacted]	10'000.00	
- Zusätzliche Beteiligung an den Quartierplankosten;	25'376.73	
Total der Abzüge	106'100.38	106'100.38
Total der als Quartierplankosten anzusehenden Kosten		309'871.07
Davon gehen zu Lasten der [redacted] aus den im vorliegenden Bericht genannten Gründen		137'231.35

Total der Quartierplankosten ohne die im vorliegenden Bericht genannten Schwierigkeiten und Verzögerungen	172'639.72
abzüglich 10 % öffentliche Interessenz	17'263.98
Auf die Grundeigentümer im Beitragsperimeter zu verteilen	155'375.74

I. Die Verteilung der Quartierplankosten unter den Grundeigentümern im Beitragsperimeter

Bevor auf die Verteilung der Quartierplankosten unter den Grundeigentümern im Beitragsperimeter eingegangen wird, ist eine Vorfrage zu beantworten, welche anlässlich der Orientierungsversammlung der Grundeigentümer vom 31. September 1993 aufgeworfen worden ist.

Es wurde dort die Ansicht vertreten, dass gemäss dem Schreiben der Gemeinde vom 26. Februar 1992 an die [redacted] sämtliche Kosten des Quartierplanverfahrens, welche vor diesem Datum aufgelaufen wären, dieser Grundeigentümerin zu belasten seien. Im genannten Brief sei der [redacted] Frist bis zum 15. April 1992 gesetzt worden, um Vertragsentwürfe vorzulegen, welche von ihr und dem Rechtsvertreter der [redacted] hätten paragraphiert und von der Gemeinde gestellten Bedingungen hätten entsprechen müssen. Die [redacted] habe diese Frist missachtet, weshalb, wie angedroht, die Auflage der Quartierplankosten zu erfolgen habe.

Diese Ansicht ist klar und entschieden abzulehnen

Die Gemeinde hat tatsächlich der [redacted] die genannte Frist mit der erwähnten Androhung angesetzt. Sie tat es, weil, wie oben dargelegt, diese Grundeigentümerin die mehrfachen Aufforderungen der Gemeinde missachtete. Tatsache ist aber, dass auf Grund dieser Fristansetzung die genannte Grundeigentümerin sofort tätig wurde und dass sie, nachdem ihr die auf den 15. April 1992 angesetzte Frist erstreckt worden war, nach der Unterredung vom 29. April 1992 tags darauf der Gemeinde die Planunterlagen vorlegte. Auf Grund dieser Pläne wurden die bereits im März 1992 wieder aufgenommene Vertragsverhandlungen zwischen der [redacted] und der [redacted] fortgesetzt. Sie fanden ihren Abschluss in dem am 20. April 1993 von den genannten Parteien öffentlich beurkundeten Vertrag auf gegenseitige Einräumung von Grunddienstbarkeiten.

Unter diesen Umständen würde es Treu und Glauben widersprechen, unter Berufung auf den Brief vom 26. Februar 1992 sämtliche vor diesem Datum aufgewachsenen Kosten der [redacted] überbürden zu wollen.

1. Die Gemeinde Silvaplana hat in Art. 116 Ziff. 3 BG bewusst keine starren Kriterien für die Verteilung der Quartierplankosten festgelegt, um auf diese Weise den Besonderheiten des Einzelfalles gerechter zu werden. Allgemein kann man sagen, dass, bevor man sich auf ein Kriterium festlegt, die Frage zu prüfen ist, ob besondere Umstände andere Kriterien nahelegen.

Durch den vorliegenden Quartiergestaltungsplan sind allen Grundeigentümern im Beitragsperimeter Vorteile erwachsen, nämlich die folgenden:

Parzelle 632
([redacted])

Durch den Quartiergestaltungsplan wird diesen Grundeigentümern ermöglicht, das wertvolle alte Haus zu erhalten und im Rahmen des Möglichen zu erweitern und zu sanieren, gleichzeitig aber auch, ohne das bestehende Gebäude zu beeinträchtigen, die der Parzelle 632 noch zustehende bauliche Nutzung durch die Häuser H/J voll zu verwirklichen.

Parzelle 4
([redacted])

Diese Stockwerkeigentümergemeinschaft hat sich im vorangehenden Quartierplanverfahren dagegen gewehrt, dass eine grosse und verdichtete Ueberbauung in der unmittelbaren westlichen Nähe des "Chesa Foppas" zu stehen komme und ihr so die Aussicht sowie Licht und Sonne entziehe. Dieses verständliche Anliegen kollidierte indessen mit den Interessen der [redacted] und der [redacted] welche die ihnen aufgrund ihres Grundbesitzes zustehende bauliche Nutzung verwirklichen wollten. Der Quartiergestaltungsplan hat einen ausgewogene Lösung dieser gegensätzlichen Interessen gefunden.

Parzellen 940, 284 (Rest), 283 und 285
[redacted]

Weil das Quartierplangebiet von Gesetzes wegen nur überbaut werden kann, wenn ein Quartierplan in Rechtskraft getreten ist, hat der vorliegende Quartiergestaltungsplan die Parzellen der [redacted] erst baureif gemacht. Der Nutzungstransport hat, gerade nach dem Verzicht auf das Haus F, auch nicht zu einer Beeinträchtigung durch Konzentration der Bauten geführt.

Parzelle 44
([redacted])

Diese Grundeigentümer haben sich dagegen gewehrt, dass die unumgängliche Nutzungsverlegung zu einer das Hotel Grusaida beeinträchtigenden baulichen Konzentration im Westen dieses Gebäudes führe. Dieses Problem konnte damit gelöst werden, dass auf das Haus F verzichtet werden konnte.

Gleichzeitig ist dank dem Quartier- und Erschliessungsplan das Parkplatzproblem des Hotels Grusaida weitgehend gelöst worden und es ist so der Wert dieser Hotelliegenschaft erhalten geblieben.

Wenn man nun die Vorteile, welche aus dem Quartierplan den betroffenen Grundeigentümern erwachsen, gegeneinander abwägt, ersieht man, dass sie ziemlich gleichwertig sind. Unter diesen Umständen ist es angezeigt, die Quartierplankosten einheitlich gemäss Baumasseziffer-Volumen zu bemessen, wobei Nutzungsverlegungen zu berücksichtigen sind.

Das gesamte Baumasseziffer-Volumen der Grundstücke wird mit 100 % eingesetzt. Verglichen damit ergeben die BZV der einzelnen Grundstücke den prozentualen Anteil an die Tragung der Quartierplankosten.

2. Aufgrund des im Quartierplanentwurf enthaltenen Verteilungsschlüssels (vgl. Inhaltsverzeichnis Ziff. 10) ergeben sich die folgenden Beträge:

Parzelle 44
[redacted] 13,68 % = 21'255.30

Parzelle 632
[redacted] 18,63 % = 28'946.36

Parzellen 283, 284, 285 und 940
[redacted] 55,69 % = 86'528.33

Parzelle 4
[redacted] 11,69 % = 18'163.33

Von den Quartierplankosten ausgenommen sind die Kosten für die Errichtung eines Abfallsammelgebäudes auf Parzelle Nr. 284. Die Gemeinde wird die Errichtungskosten dieses Gebäudes auf die Grundeigentümer überwälzen. Dies wird ausserhalb des vorliegenden Quartierplanverfahrens geschehen, nachdem die Grundeigentümer, denen das Gebäude dienen soll, festgelegt worden sind.

FÜR DEN GEMEINDEVORSTAND VON SILVAPLANA:

Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeaktuar:**