



Der Gemeindevorstand von Silvaplana

stellt fest:

Für das Gebiet Clos in Surlej, umfassend die Grundstücke Silvaplana Nrn. 1949, 779, 780, 789 und 2061, wurde in der Zeit vom 7. Mai bis zum 26. Mai 1985 der Quartierplan mit den dazugehörigen Vorschriften öffentlich aufgelegt. Es erhoben Einsprache:

- [REDACTED] als Eigentümer des Grundstückes Nr. 1949 und als Vertreter der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 779, am 21. Mai 1985
- [REDACTED] als Eigentümer des Grundstückes Nr. 2061, am 23. Mai 1985
- [REDACTED] als Vertreter der Miteigentümer des Grundstückes Nr. 789, am 24. Mai 1985.

2. zieht in Erwägung:

- 2.1 Im Auftrag des Gemeindevorstandes schrieb [REDACTED] am 2. Juli 1985 allen Grundeigentümern resp. deren Vertretern. Es handelt sich um folgenden Vorschlag:



- A) Entgegen dem Antrag, den [REDACTED] stellt, soll der Text von Ziffer 7.3, 2. Absatz, der Quartierplanvorschriften nicht abgeändert werden. Vielmehr soll die Gebäudehöhe vom gewachsenen Boden aus, bei zulässiger Auffüllung einer ausgesprochenen Vertiefung ab angemessener Auffüllung gemessen werden. Im Baubewilligungsverfahren kann bei Bedarf eine Toleranz bis zu 20 cm gewährt werden, ohne dass dies im Text der Quartierplanvorschriften ausdrücklich erwähnt wird.

[REDACTED] ist mit diesem Vorschlag einverstanden, sofern Ziffer 7.3 der Quartierplanvorschriften durch einen Abs. 3 mit folgendem Text ergänzt wird:

"Auffüllungen und Aufschüttungen im Quartierplangebiet dürfen erst im Rahmen bewilligter Bauprojekte vorgenommen werden und sind zeitlich mit diesen abzuschliessen."

Dieser Vorschlag entspricht den öffentlichen und privaten Interessen und verhindert vorzeitige Auffüllungen; zudem schafft er Ordnung für die Anpassung des Geländes nach einem Bau. Dem Vorschlag von [REDACTED] ist daher, in Ergänzung zum Vorschlag von [REDACTED] vom 2. Juli 1985, zu entsprechen.

- B) [REDACTED] machte in seiner Einsprache darauf aufmerksam, dass die gemeinsame Garagezufahrt, auf die in der zweituntersten und der untersten Zeile der S. 6 Quartierplanvorschriften hingewiesen wird, zum überwiegenden Teil auf der Parzelle 779 (und nicht auf der Parzelle Nr. 2061) liegt. In der 8. untersten Zeile von S. 10 der Quartierplanvorschriften sollte es heissen: "die drei oberirdischen Parkplätze ..." (und nicht die beiden oberirdischen Parkplätze).



Diese Versehen sind den Angaben von [REDACTED] ent-
sprechend zu korrigieren.

C) Im Auftrag von [REDACTED] und von
[REDACTED] beanstandet Fürsprecher
[REDACTED] in seiner Einsprache vom 24. Mai 1985
Art. 4.3 lit. a der Quartierplanvorschriften in zweier-
lei Hinsicht:

- Er bemängelt, dass von der Sicherstellung des
Kostenanteils der Zufahrtsrampe F-G nichts gesagt
werde.
- Er hält die Bestimmung über das Mass, die Art und den
Zeitpunkt der Sicherstellung als ungenügend. Er
schlägt dafür folgenden Text vor:

"Sie hat ihm die Erstellungskosten dieses Garageteiles
sowie ihren Anteil an den Kosten der Zufahrt F-G durch
eine Barkaution von Fr. 100'000.-- sicherzustellen.
Die Sicherstellung ist vor Baubeginn bei der Bündner
Kantonalbank in Silvaplana zu leisten und muss als
Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden.
Ueber die Barkaution kann der Eigentümer von Parzelle
789 bis zur Höhe des Kostenanteiles der Eigentümerin
von Parzelle 780 verfügen, sobald er der Bank die vom
bauführenden Architekten visierte Abrechnung über die
betreffenden Bauteile vorlegt."

Im weiteren wünscht [REDACTED] einen Zusatz zu Ziffer
4.3 lit. a der Quartierplanvorschriften für den Fall,
dass der Eigentümer der Parzelle Nr. 780 über die
Parzelle Nr. 789 eine provisorische Zufahrt erstellen
kann. Dieser soll lauten:

"Nach der Erstellung der Garage mit Zusatzrampe auf
Parzelle Nr. 789 hat die Eigentümerin der Parzelle 780
diese Zufahrt aufzuheben und in eigenen Kosten den
früheren Zustand des Geländes herzustellen."



Schliesslich wünscht [REDACTED] bei der Ueberbauung der Parzelle Nr. 789 gegenüber der Parzelle Nr. 780 einen Grenzabstand von 7 m, und zwar als "Preis" für das unentgeltlich gewährte Entgegenkommen für den Miteinbezug der Garageplätze.

Die Parteien haben während mehrerer Monate miteinander verhandelt. Es scheint, dass sie leider keine Einigung erzielt haben. Gestützt auf das Schreiben, das [REDACTED] am 29. Oktober 1985 zugestellt hat, kann nun der Abschluss des Quartierplanes nicht mehr länger hinausgeschoben werden.

Die Anträge von [REDACTED] sind wie folgt zu entscheiden:

- A) Die Einigung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Nrn. 780 und 789 war bis jetzt nicht möglich. In Ziffer 4.3 der Quartierplanvorschriften ist daher der Zeitpunkt vom 1. Juli 1985 zu streichen und durch den "1. Mai 1986" zu ersetzen. Da vorher allein schon aus Witterungsgründen keine Bauten ausgeführt werden können, entstehen für die Parteien durch die Verschiebung des Zeitpunktes keine Nachteile. Kommt diese Einigung bis dann nicht zustande, so kann jeder Beteiligte gemäss Ziffer 9.4 der Quartierplanvorschriften den Gemeindevorstand anrufen. Gegen dessen Entscheid kann, gleich wie gegen den Erlass des Quartierplanes, beim Verwaltungsgericht rekurriert werden.

Wenn die Eigentümer des Grundstückes Nr. 789 als erste bauen sollten, entstehen ihnen für den schraffierten Garageteil mit Rampe Mehrkosten, denen kein Vorteil



entgegensteht. Hingegen haben sie die genau gleiche Rampe zu erstellen, ob diese den Abstellplätzen für ihren Neubau oder auch für das Haus dienen, das auf der Parzelle Nr. 780 erstellt wird. Der Antrag nach einer Sicherstellung für diese Rampe ist daher nicht begründet. Er ist ebenso abzulehnen wie die neu vorgeschlagene Formulierung betr. Sicherstellung, die nach der Auffassung des Gemeindevorstandes die beidseitigen Interessen zu einseitig gewichtet.

B) Die Quartierplanvorschriften enthalten keine Bestimmung darüber, was mit einer allfälligen Zufahrt über die Parzelle Nr. 780 zu den unterirdischen Abstellplätzen auf der Parzelle Nr. 789 geschehen soll. Hiefür unterbreiten die Einsprecher einen guten Vorschlag. Diesem ist zu entsprechen; insoweit ist die Einsprache gutzuheissen.

C) In den öffentlich aufgelegten Gestaltungsplänen wird der minimale Grenzabstand eines Gebäudes auf Grundstück Nr. 780 auf 6m und nicht, wie behauptet, auf 7m, festgelegt. Es besteht kein Anlass, darauf zurückzukommen. An der Regelung für die unterirdischen Abstellplätze sind auch die Eigentümer des Grundstückes Nr. 789 interessiert, wäre doch sonst eine für sie ungünstige Belastung des Gartens südlich ihres Zukünftigen Hauses mit einer Zufahrt zur Parzelle Nr. 780 unvermeidbar. Die Einsprache ist daher in dieser Hinsicht abzulehnen.

2.2 Der Quartierplan Clos entspricht mit den gemäss Ziffer 2.1 beschlossenen Ergänzungen und Aenderungen den öffentlichen und privaten Interessen. Er ist daher zu erlassen.



- 2.3 Den Eigentümern im Quartierplangebiet resp. deren Vertretern ist ein Exemplar der Quartierplanvorschriften mit den in Ziffer 2.2 dieser Vorschriften erwähnten Plänen zuzustellen.
- 2.4 Der Quartierplan ist gemäss Ziffer 9.2 der Quartierplanvorschriften dem Grundbuchamt in St. Moritz zum Vollzug anzumelden, soweit der Quartierplan durch dieses zu vollziehen ist.
- 2.5 Die Quartierplankosten sind gemäss Ziffer 9.3 der Quartierplanvorschriften den beteiligten Grundeigentümern in Rechnung zu stellen.

3. beschliesst

- 3.1 Die während der öffentlichen Auflage gegen den Quartierplan Clos eingegangenen Einsprachen werden gemäss den Erwägungen entschieden.
- 3.2 Der Quartierplan Clos wird hiermit gestützt auf die öffentliche Auflage mit den Abänderungen und Ergänzungen gemäss Entscheid über die Einsprachen beschlossen.
- 3.3 Der vorliegende Beschluss ist den Grundeigentümern im Quartierplangebiet - unter Beifügung eines Exemplares der Quartierplanvorschriften und der Pläne - mitzuteilen.
- 3.4 Die Kosten des Quartierplanverfahrens regeln sich nach Ziffer 9.3 der Quartierplanvorschriften.



3.5 Einsprecher, deren Einsprache teilweise abgewiesen worden ist, können dagegen innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs einlegen.

3.6 Wenn der vorliegende Beschluss rechtskräftig geworden ist, ist dies den beteiligten Grundeigentümern und dem Grundbuchamt in St. Moritz schriftlich mitzuteilen. Zudem ist die Rechtskraft des Beschlusses öffentlich bekanntzugeben.

Der Gemeindevorstand von Silvaplana

Der Gemeindepräsident:



D. Nütz

Der Gemeindeganzlist:

M. Ueberli

Silvaplana, den *6. Jan. 1986*