



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Pontresina**

## **Quartierplan Roseg**

## **Quartierplanvorschriften**

Erlassen vom Gemeindevorstand am 25. Februar 1999

Letzte Änderung:

Erlassen vom Gemeindevorstand am 17. Februar 2000

*Abänderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung vom 25. Februar 1999*

Gestützt auf Art. 59 ff des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina (BauG) und Art. 38ff des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG) wird der rechtskräftige Quartierplan Roseg vom 25. Februar 1999 wie folgt abgeändert (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung vom 25. Februar 1999 kursiv, Auslassungen (-) ):

## Quartierplan „Roseg“

### A Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet Art. 1

---

- 1 Der Quartierplan erstreckt sich über die Parzellen Nr. 2096, 2089 und 2523 des Grundbuches der Gemeinde Pontresina.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1 : 500.

Zweck Art. 2

---

- 1 Der Quartierplan legt die überbaubaren Flächen sowie die Gestaltung und Erschliessung von Bauten und Anlagen fest (-).

Bestandteile des Quartierplanes Art. 3

---

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
  1. Quartierplanvorschriften (QPV)
  2. Bestandesplan 1:500
  3. Gestaltungsplan 1:500
  4. Erschliessungsplan 1:500
  5. Richtplan 1:500

Verbindlichkeit, Vorbehalt der geltenden Vorschriften Art. 4

---

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bau- und Erschliessungsvorschriften der Gemeinde zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

## **B Quartierplanvorschriften**

### **I Richtplan**

Zweck

Art. 5

- 1 Der Quartierrichtplan zeigt auf, wie die Überbauung und Erschliessung des gesamten Quartierplangebiets erfolgen soll.
- 2 Der Quartierrichtplan hat den Charakter einer Richtlinie.

### **II Gestaltung**

#### **1. Allgemeines**

Gestaltungsgebiete

Art. 6

- 1 Das Quartierplangebiet wird in zwei Gestaltungsgebiete aufgeteilt. Die Grenzen der Gestaltungsgebiete I und II sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.
- 2 Für das Gestaltungsgebiet I gelten die nachfolgenden, in den Artikeln 7-14 QPV festgelegten Gestaltungsvorschriften.
- 3 Für das Gestaltungsgebiet II *gelten die nachfolgenden, in den Artikeln 15 -20 QPV festgelegten Gestaltungsvorschriften (-)*.

#### **2. Gestaltungsgebiet I**

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 7

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die Ausnützung richtet sich nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes „Hotel Roseg“. Demnach dürfen die bestehenden Gebäude ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, sowie Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut werden.

Bestehende schützenswerte Baute

Art. 8

- 1 Die im Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnete Baute darf nicht abgebrochen werden. Abbrüche im Gebäudeinnern sind zulässig. Änderungen der äusseren Erscheinung, wie der Anbau von zusätzlichen Balkonen oder der Einbau von neuen Öffnungen, haben mit Zurückhaltung und unter Beachtung der bestehenden Architektur zu erfolgen.

## Bestehende Nebenbauten

Art. 9

- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Nebenbauten dürfen im Rahmen der geltenden Bestimmungen gemäss Baugesetz, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Hotel Roseg“ umgenutzt oder abgebrochen werden.

## Bereich für Anbauten

Art. 10

- 1 Innerhalb des Bereichs für Anbauten können neue eingeschossige Anbauten für Eingang, Windfang oder Wintergarten erstellt werden.
- 2 Der an der Südfassade der schützenswerten Baute festgelegte Bereich für Anbauten gilt als Ersatz für den vorgesehenen Teilabbruch der an gleicher Stelle bestehenden Nebenbaute.

## Kleinbauten

Art. 11

- 1 Ausserhalb des Standortes bestehender Bauten und des Bereichs für Anbauten dürfen keine Hochbauten erstellt werden mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten wie Gartenhäuser oder Geräteschöpfe mit einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>.

## Unterirdische Bauten und Umgebungsgestaltung

Art. 12

- 1 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.
- 2 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten.

## Bepflanzung

Art. 13

- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete strassenbegleitende Bepflanzung wird empfohlen.

## Erhaltenswerte Bruchsteinmauer

Art. 14

- 1 Die im Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichnete Bruchsteinmauer ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden.

### **3. Gestaltungsgebiet II**

#### *Nutzungsart, Ausnützung, Nutzungstransport*

Art. 15

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die zulässige Ausnützung wird gestützt auf Art. 61 Baugesetz um 10 % erhöht und beträgt 0.55.

3 Nutzungstransporte zwischen den Parzellen Nr. 2523 und 2089 sind im Rahmen von max. 20 % der auf der Parzelle Nr. 2089 zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet. Die zulässige Ausnützung auf der Parzelle Nr. 2523 ist möglichst gleichmässig auf die Baustandorte A und B zu verteilen.

Situierung der Gebäude, Firstrichtung, Dachgestaltung

Art. 16

- 1 Die Situierung neuer Gebäude innerhalb des Gestaltungsbebiets II ist durch die im Gestaltungsplan bezeichneten Baustandorte A, B und C bestimmt.
- 2 Ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen keine Hochbauten erstellt werden mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten wie Gartenhäuser oder Geräteschöpfe mit einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>. Vordächer und Balkone dürfen über die Begrenzung der Baustandorte hinausragen. Vorbehalten bleiben ferner die über den gewachsenen Boden hinausragenden Teile der Einstellhalle gemäss Art. 23 QPV.
- 3 Die im Gestaltungsplan bezeichnete Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen im Rahmen von max. +/- 5° sind zulässig.
- 4 Innerhalb der Baustandorte A und B haben Gebäude die gleiche Dachform und Dachneigung aufzuweisen, wobei Walmdächer zulässig sind. Die Dachform und Dachneigung für den Baustandort C richtet sich nach dem Baugesetz.

*bei guter Gestaltung*

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 17

- 1 Die max. Gebäudehöhe wird gestützt auf Art. 61 Abs. 2 lit. d Baugesetz wie folgt festgelegt:
  - Baustandort A: 9.5 m
  - Baustandort B: 10.0 m
  - Baustandort C: 9.0 m
- 2 Die max. Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:
  - Baustandort A: 12.5 m
  - Baustandort B: 12.5 m
  - Baustandort C: 12.0 m

9,0

8,5

13,0

7

Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge

Art. 18

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden gegenüber Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden grundsätzlich durch die im Gestaltungsplan festgesetzten Baustandorte bestimmt. Gegenüber der öffentlichen Strassenparzelle Nr. 2093 ist bei Beanspruchung der Mehrhöhe im Sinne von Art. 17 Abs. 1 QPV kein vergrösserter Grenzabstand gemäss Art. 61 Abs. 3 Baugesetz einzuhalten.
- 2 Eingeschossige Kleinbauten ausserhalb der Baustandorte haben gegenüber Nachbarparzellen einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können diese an die Grenze gestellt werden.

- 3 Innerhalb der Baustandorte kann die Gebäudelänge nach architektonischen Kriterien frei gewählt werden.

#### *Unterirdische Bauten und Umgebungsgestaltung*

Art. 19

- 1 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.
- 2 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten.

#### *Bepflanzung*

Art. 20

- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete strassenbegleitende Bepflanzung wird empfohlen.

### **III Eigentumsverhältnisse**

#### *Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen*

(15) Art. 21

- 1 Zur Gewährleistung der Quartierplanung werden nachfolgende gegenstandslos gewordene oder der vorgesehenen Überbauung entgegenstehende Dienstbarkeiten ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben:

##### Auf Parzelle Nr. 2089

- c) Recht: Kanalisations- und Wasseranschlussrecht zulasten Parzelle Nr. 2096 (15. 07. 1958)
- d) Last: Näherbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 2096 (12. 09. 1959)

##### Auf Parzelle Nr. 2096

- h) Last: Kanalisations- und Wasseranschlussrecht zugunsten Parzelle Nr. 2089 (15. 07. 1958)
- p) Recht: Näherbaurecht zulasten Parzelle Nr. 2089 (12. 09. 1959)

- 2 Alle übrigen im Grundbuch auf den einbezogenen Parzellen eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben bestehen.
- 3 Die Anmerkungen und Vormerkungen erfahren keine Änderungen.

### **IV Erschliessung**

#### **1. Verkehr**

#### *Verkehrsanlagen*

(16) Art. 22

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Zufahrten, Wegen und Abstellplätzen erfolgt nach den Anordnungen des Erschliessungsplans.

- V
- 2 Die Lage der im Erschliessungsplan festgelegten Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage sowie die Lage der oberirdischen Parkierungsanlagen auf den Parzellen Nr. 2096 und 2523 ist verbindlich, nicht aber die Grösse der Parkierungsanlagen.
  - 3 Die Lage und Ausdehnung der Fusswege auf den Parzellen Nr. 2096 und 2523 sowie die Lage und Ausdehnung der Zufahrt und der oberirdischen Parkierung auf der Parzelle Nr. 2089 haben nur Richtplancharakter.

#### Bereich für Einstellhallen

(17) Art. 23

- 
- 1 Auf den Parzellen Nr. 2096 und 2523 können Einstellhallen für Motorfahrzeuge nur innerhalb des Bereichs für Einstellhallen erstellt werden. Diese dürfen auf der Talseite max. eingeschossig in Erscheinung treten. Der Zusammenbau mit Gebäuden im Gestaltungsgebiet I ist gestattet.
  - 2 Auf der Parzelle Nr. 2089 können unterirdische Einstellhallen für Motorfahrzeuge nach den Bestimmungen des Baugesetzes erstellt werden.

#### Fusswege

(18) Art. 24

- 
- 1 Die Fusswege erschliessen das Quartier für Fussgänger. Sie können derart ausgestaltet werden, dass sie als Notzufahrt dienen können.
  - 2 Die Fusswege sind nicht öffentlich und dienen ausschliesslich den Anwohnern.

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

(19) Art. 25

- 
- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - 2 Für die Bereitstellung der Abstellplätze in Einstellhallen bzw. auf Parkplätzen im Freien gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Baugesetzes.

## 2. Versorgung

#### Anschluss an das Versorgungsnetz

(20) Art. 26

- 
- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasserversorgung und an die Meteorwasserleitungen richten sich nach dem Erschliessungsplan. Der Anschluss an die Leitungen der Stromversorgung und der Telekommunikation erfolgt nach den Weisungen der zuständigen Werke.
  - 2 Die bestehende durch das Quartierplangebiet führende Schmutzwasserleitung ist vor Beginn der Bauarbeiten an der unterirdischen Parkierungsanlage gemäss Erschliessungsplan zu verlegen, sofern diese nicht sinnvoll in die Einstellhalle integriert werden kann.

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplan einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen oder in getrennten Meteorwasserleitungen nach den Weisungen der Gemeinde abzuleiten.

- 1 Die gemäss Erschliessungsplan zu verlegende Schmutzwasserleitung verbleibt im Eigentum der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke.
- 2 Die Hausanschlüsse für Wasser, Schmutzwasser und Meteorwasser verbleiben im Privateigentum.
- 3 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitungen von öffentlichen Werkleitungen sowie von privaten Hausanschlüssen oder Meteorwasserleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Über den im Erschliessungsplan festgelegten Trassen von Werkleitungen dürfen keine ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

- 1 Der Erschliessungsplan bezeichnet die für das Quartier bestimmte Abfallsammelstelle.
- 2 *Der Erschliessungsplan bezeichnet weiter den Standort für eine geplante grosse Abfallsammelstelle der Gemeinde, die für das Quartier selbst wie auch für die umliegenden Quartiere bestimmt ist. Die Gemeinde hat das Recht, in Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer, am bezeichneten Standort entschädigungslos eine grosse Abfallsammelstelle zu errichten. Auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme dieser Sammelstelle ist die Abfallsammelstelle für das Quartier gemäss Art. 30 Abs. 1 QPV aufzuheben.*

### **3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen**

- 1 Projektierung und Erstellung der im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen einschliesslich Verlegung der Schmutzwasserleitung ist Sache der Quartierplanbeteiligten.



- 2 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken erstellt.
- 3 *Die Erstellung der grossen Abfallsammelstelle der Gemeinde ist Sache der Gemeinde.*

#### Unterhalt und Erneuerung

(26) Art. 32

- 1 Der Unterhalt und die Erneuerung der Abfallsammelstelle *für das Quartier* ist Sache der Quartierplanbeteiligten. *Der Unterhalt und die Erneuerung der grossen Abfallsammelstelle der Gemeinde wird zu gegebener Zeit durch die Gemeinde geregelt.*
- 2 Der Unterhalt und die Erneuerung der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation obliegt den betreffenden Werken.
- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung der verlegten Schmutzwasserleitung richtet sich nach dem Privatrecht. Alle übrigen im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu unterhalten und zu erneuern, denen diese Anlagen dienen.

#### 4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

##### Abfallsammelstelle, Werkleitungen

(27) Art. 33

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Abfallsammelstelle *für das Quartier* gehen zu Lasten der Quartierbeteiligten. *Die Finanzierung der grossen Abfallsammelstelle der Gemeinde wird zu gegebener Zeit durch die Gemeinde geregelt.*
- 2 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation richten sich nach den Vorschriften der zuständigen Werke.
- 3 Die Finanzierung der Verlegung oder des Umbaus der Schmutzwasserleitung ist zwischen den Eigentümern der Parzellen Nr. 2096 und 2523 sowie den weiteren Leitungsberechtigten nach den einschlägigen Bestimmungen des Privatrechts (Art. 693 ZGB) zu regeln. Für die Finanzierung des Unterhalts und der Erneuerung dieser Leitung gelten ebenfalls die privatrechtlichen Bestimmungen.

##### Private Erschliessungsanlagen

(28) Art. 34

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Abstellplätze im Freien, unterirdische Parkierungen, Fusswege, Hauszugänge, Hausanschlüsse und Meteorwasseranschlüsse tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen die Anlagen mehreren Beteiligten gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten von Ihnen selbst zu regeln.

- 1 Durch die Finanzierung der Erschliessungsanlagen gemäss Art. 33-34 QPV werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an öffentliche Erschliessungswerke der Gemeinde, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben ferner die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ausserdem die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und an die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

## C Schlussbestimmungen

### Kosten der Quartierplanung

(30) Art. 36

- 1 Die Kosten der Quartierplanung sowie die Kosten der Gemeinde für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch gehen zu Lasten des Eigentümers der Parzellen Nr. 2089 und 2096.
- 2 Die Kosten der Gemeinde werden dem kostenpflichtigen Eigentümer in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnungen an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

### Kosten für die Ergänzung des Quartierplans

(31) Art. 37

- 1 *Die Kosten für die Ergänzung des Quartierplans sowie die Kosten der Gemeinde für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des ergänzten Quartierplans im Grundbuch gehen zu Lasten des Eigentümers der Parzellen Nr. 2089 und 2523.*
- 2 *Zahlungsfristen und Verzugszinsen richten sich nach Art. 36 Abs. 2.*

### Anmerkung im Grundbuch

(32) Art. 38

- 1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan *sowie die vorliegenden Ergänzungen des Quartierplans* nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Pontresina auf die Parzellen Nr. 2089, 2096 *und* 2523 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Pontresina ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans *sowie der Ergänzungen des Quartierplans* zur Anmerkung beim Grundbuchamt Oberengadin besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Bereinigung der Dienstbarkeiten ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

(33) Art. 39

- 
- 1 Für die Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Einleitung und den Erlass.

Vom Gemeinderat erlassen am: 25. Februar 1999

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

Sig. E. Peter

Sig. R. Danuser

*Ergänzungen vom Gemeinderat erlassen am:*

*Der Gemeindepräsident:*

*Der Aktuar:*