



4.5

Gemeinde Celerina
Vschinauncha da Schlarigna

Mitteilung: 18. Jan. 1989

B E S C H L U S S

des

GEMEINDEVORSTANDES CELERINA

vom 12. Dezember 1988

in Sachen

Q U A R T I E R P L A N P A L I N T S C H N I E U

1. Der Quartierplan Palintschnieu wird gemäss Art. 112 Baugesetz (BG) genehmigt.
2. Ueber die Einsprache von Herrn Burtel Oprandi, Architekt HTL, Ospiz 11, 7530 Zernez, wird wie folgt entschieden:

2.1 Baulinie:

Die Baulinie gegen die Kantonsstrasse ist für die Parzelle Nr. 1 vorteilhafter, als der Grenzabstand. Die Baulinie hat auf bestehende Bauteile, wie Treppenanlage etc. keinen Einfluss. Gegenüber der Parzelle der Rhätischen Bahn ist der Abstand gesetzlich vorgeschrieben (Art. 18e Eisenbahngesetz). Das grundbuchlich gesicherte gegenseitige Grenzbaurecht der Parzelle Nr. 1 mit der Parzelle Nr. 712 bleibt bestehen. Dies wird in Art. 37 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen eindeutig festgehalten. Bei diesem Grenzbaurecht handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung. Die öffentlich-rechtlichen Quartierplanbestimmungen gehen diesem Recht vor, da sich die Quartierplanung eindeutig auch über die beiden genannten Parzellen erstreckt. Der Quartierplan wurde vom Gemeindevorstand Celerina mit Beschluss vom 10. November 1980 eingeleitet. Der Einbezug der Parzelle Nr. 1 wurde den damaligen Besitzern, dem [REDACTED] zusätzlich zur öffentlichen Ausschreibung mit eingeschriebenem Brief vom 18. November 1980 noch persönlich mitgeteilt. Der Einleitungsbeschluss wurde durch die Besitzer der Parzelle Nr. 1 nicht angefochten. Die Parzelle Nr. 1 ist somit in den Quartierplan einbezogen und den diesbezüglichen Bestimmungen unterworfen.

Die Einsprache erweist sich in Bezug auf die Baulinien als unbegründet. Sie wird deshalb in diesem Punkte abgelehnt.

2.2 Kehrichthäuschen:

Der Einsprecher bemängelt das Fehlen eines Kehrichthäuschens. Dazu ist zu bemerken, dass das Hotel heute an der Kantonsstrasse einen Kehrichtsammelplatz besitzt. Nach den Bestimmungen von Art. 8 des Reglementes über die Abfallbeseitigung der Gemeinde Celerina sind für Hotels und Restaurants in der Regel Container-Standplätze gestattet. Dies gilt auch im Zusammenhang mit einem Quartierplan. Gemäss Art. 24 Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen hat der Eigentümer der Parzelle Nr. 1 die Möglichkeit, den auf der Parzelle anfallenden Kehricht an dem im Erschliessungsplan bezeichneten Ort auf seinem Grundstück bereitzustellen. Dieser Ort konnte bisher noch nicht genau bezeichnet werden. Gemäss Art. 8 Abs.1 des Reglementes über die Abfallbeseitigung bedarf die Verwendung von Containern der Zustimmung des zuständigen Departementsvorstehers im Gemeindevorstand. Im vorliegenden Falle ist der Standplatz in Absprache mit dem Departementsvorsteher festzulegen und anschliessend im Erschliessungsplan zum QP Palintschnieu festzuhalten. Das Abschieben des Kehrichtstandplatzes auf die Parzelle 2, wie es das Begehren der Einsprache ist, kann nicht gestattet werden. Die Einsprache wird auch in diesem Punkte abgewiesen.

2.3 Bruttogeschossfläche:

Der Einsprecher weist darauf hin, dass die effektive Bruttogeschossfläche des bestehenden Gebäudes jetzt 759 m² betrage. Diese Fläche sei beizubehalten. Dieser Feststellung muss widersprochen werden. Gemäss Altbestandesplan beträgt die totale Fläche der Parzelle Nr. 1 1025 m². Die Parzelle liegt in der Wohnzone A mit einer Ausnutzungsziffer von 0,6 was total 615 m² BGF ergibt. Gemäss Art. 5 der Quartierplanbestimmungen wird der Parzelle Nr.1 im Quartierplan eine Nutzung von 647 m² BGF zugestanden. Dies ergibt eine Mehrnutzung von 32 m² BGF. Die Parzelle Nr. 1 fährt somit im Quartierplan eindeutig besser. Die Einsprache in Sachen Bruttogeschossfläche erweist sich als unbegründet und wird abgelehnt.

2.4 Zufahrt:

Der Einsprecher verlangt, dass der Parzelle Nr. 1 für die neue Strasse kein Landabzug belastet und kein Kostenanteil überbunden werde. Der Einsprecher übersieht dabei dass gemäss generellem Gestaltungsplan 1:2000/1:500 die Parzelle 1 der Quartierplanpflicht untersteht. Die Pläne der Grundordnung sind im Baugesetz verankert. Ihre Anwendung ist somit zwingend. Im Zeitpunkt der Einreichung des Quartierplanes hatten die damaligen Eigentümer der Parzelle 1 die Absicht, im bestehenden Hotel eine Discothek einzubauen. Dieses Baugesuch führte zu einer Einsprache in welcher vor allem die unzulässige Mehrbeanspruchung der bisherigen Zufahrt über die Parzelle 2 kritisiert wurde. Die Einsprache und die im Baubewilligungsverfahren vorge-

nommene Beurteilung der Zufahrtsverhältnisse durch das Bezirkstiefbauamt III führten dann dazu, dass das Baugesuch für die Discothek wieder zurückgezogen wurde. Im Jahre 1981 wurden verschiedene Baugesuche über An- und Umbauten im Hotel Cresta Run eingereicht. Im Zeitpunkt der Baubewilligung für das heutige Aparthotel war allgemein bekannt, dass die Zufahrt im Rahmen des bereits eingeleiteten Quartierplanes neu zu regeln sei. Weiter war auch offenkundig, dass die damals bestehende Zufahrt den Vorschriften von Art. 60 Abs. 1 und 62 Abs. 5 BG sowie den Art. 3 und 8 des kommunalen Strassenreglementes längst nicht mehr entsprach. Aus der seinerzeitigen Bewilligung des Hotelumbaues einschliesslich Parkplatzordnung können daher die heutigen Eigentümer der Parzelle Nr. 1 keine weiteren Rechte ableiten; dies umso weniger, als die mehrerwähnte Zufahrt zur Kantonsstrasse durch den Kanton weder vor noch nach 1981 je bewilligt wurde. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 1 war somit im Quartierplan neu zu regeln, wobei von Anfang an mehr oder weniger klar war, dass die neue Erschliessung entlang der Bahnlinie erfolgen würde. Nachdem die Neuerschliessung der Parzelle Nr. 1 unter den gegebenen Umständen faktisch notwendig und rechtlich zulässig war, darf und muss die Parzelle auch an den für die neue Erschliessung notwendigen Landabzügen und Kosten beteiligt werden. Die Einsprache wird somit auch in diesem Punkte abgelehnt.

3. Die Einsprache [REDACTED] vom 5. September 1988 wurde durch den Einsprecher mit Schreiben vom 7. November 1988 vollumfänglich zurückgezogen. Sie kann deshalb als erledigt abgeschrieben werden.
4. Der Quartierplan wird hiermit nach Eintritt der Rechtskraft zur Anmerkung auf den Parzellen Nr. 1, 2, 712, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 des Grundbuches Celerina angemeldet (Art. 113 BG).
5. Die Planungskostenanteile werden den Grundeigentümern nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes gesondert in Rechnung gestellt.
6. Der vorliegende Beschluss kann innert 20 Tagen seit Zustellung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.
7. Mitteilung an:

Parz. 1:

Stockwerkeigentümer Hotel Cresta Run, vertreten durch B. Oprandi, Architekt HTL, Ospiz 11, 7530 Zernez

Parz. 2:

Einfache Gesellschaft [REDACTED]

Parz. 712:

Parz. 4:

[REDACTED]

Parz. 5 und 6:

Calanda Bräu, 7000 Chur

Parz. 7 und 9:

[REDACTED]

Parzelle 10:

[REDACTED]

Parzelle 8:

Gemeinde Celerina

Grundbuchamt Oberengadin, 7500 St. Moritz, nach Eintritt
der Rechtskraft.



GEMEINDEVORSTAND CELERINA
Der Präsident: Der Gemeindegemeinschreiber:

[Handwritten signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

[Handwritten signature of J. Rehm]

J. Rehm

EINSCHREIBEN

Beilage:

- Quartierplan