



**Kanton Graubünden
Gemeinde Celerina/Schlarigna**

Quartierplan Palüds Suot Crasta

Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage vom 5. Juli – 4. August 2011

Vom Gemeindevorstand erlassen am 5. März 2012

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorstand:



INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Quartierplangebiet	1
Zweck des Quartierplans	2
Bestandteile des Quartierplans	3
Verbindlichkeit	4
II Eigentumsverhältnisse	
Bereinigung der Rechte	5
III Gestaltung	
Nutzungsart und Ausnützung	6
Bebaubare Flächen	7
Gebäude- und Firsthöhen	8
Grenz- und Gebäudeabstände	9
Richtprojekt	10
Lärmschutz	11
Umgebungsgestaltung	12
IV Erschliessung	
1. Allgemeines	
Verkehrsanlagen	13
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
Versorgungsanlagen	15
Ableitung von Meteorwasser	16
Eigentum an den Versorgungsanlagen	17
Durchleitungsrechte	18
Abfallsammelstelle	19
2. Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen	
Unterhalt und Erneuerung	20
3. Finanzierung der Erschliessungsanlagen	
Groberschliessung gemäss QP Suot Crasta	21
Feinerschliessung	22
Vorbehalt von gesetzliche Abgaben	23
V Schlussbestimmungen	
Kosten der Quartierplanung	24
Anmerkung im Grundbuch	25
Profilierung	26
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	27

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004 sowie Art. 80 ff. des Gemeindebaugesetzes (BauG) und Art. 1, 15, 16, 29, 33 und 43 des revidierten Quartierplans Suot Crasta vom 5. Oktober 1992 erlässt der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna nachfolgenden

QUARTIERPLAN PALÜDS SUOT CRASTA

I Allgemeines

Quartierplangebiet Art. 1

- 1 Der Quartierplan Palüds Suot Crasta erstreckt sich über die Parzelle Nr. 844 des Grundbuches der Gemeinde Celerina/Schlarigna.
- 2 Die Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.
- 3 Über die Eigentumsverhältnisse und die auf der einbezogenen Parzelle lastenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen orientiert der Grundbuchauszug im Anhang.

Zweck des Quartierplans Art. 2

- 1 Der Quartierplan dient dazu, die in der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau gelegene Parzelle Nr. 844 zweckmässig und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Quartierplans Suot Crasta vom 5. Oktober 1992 zu erschliessen.
- 2 Der Quartierplan legt die bebaubaren Flächen sowie die Grundzüge für die Situierung und die Gestaltung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet fest.

Bestandteile des Quartierplans Art. 3

- 1 Der Quartierplan Palüds Suot Crasta umfasst die folgenden Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhang
 2. Bestandesplan 1:500
 3. Gestaltungsplan 1:500
 4. Richtprojektplan 1:500
 5. Lärmprognose Kuster+Partner AG vom 29. April 2011

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen
- 4 Für die Veräusserung von Grundstücken im Quartierplangebiet gilt im Übrigen die zwischen der Eigentümerin der Parzelle Nr. 844 und der Gemeinde getroffene Vereinbarung vom 5. Mai 2010.

II Eigentumsverhältnisse

- 1 Die auf Liegenschaft Nr. 844 lastenden Anmerkungen sind wie folgt zu behandeln:
 1. Die Anmerkung 1499 „Güterzusammenlegungsgrundstück (01.05.1951, Beleg 47.82, 19.07.2002, Beleg 242.82)“ ist zu löschen.
 2. Die Anmerkungen
4707 Quartierplan (06.07.1976 Beleg 53.82, 19.07.2002 Beleg 242.82)
6624 Quartierplan „Suot Crasta“ (08.06.1984 Beleg 62.82, 19.07.2002 Beleg 242.82)
8239 Quartierplan/Nachtrag Quartierplanvorschriften „Suot Crasta“ (04.02.1993 Beleg 31.82, 19.07.2002 Beleg 242.82)
bleiben unverändert bestehen.
 3. Die Anmerkung 8240 Quartierplan „Pros d’Islas (17.09.2001 Beleg 240.82, 19.07.2002 Beleg 242.82) ist zu löschen.
- 2 Auf der Liegenschaft Nr. 844 bestehen keine Vormerkungen.
- 3 Die im Grundbuch auf Liegenschaft Nr. 844 eingetragene Dienstbarkeit 20051213.1 „Last: Bauverbot, örtlich beschränkt zugunsten Kanton Graubünden, Politische Gemeinde St. Moritz (13.12.2005, Beleg 3303)“ bleibt unverändert bestehen.
- 4 Die auf der Liegenschaft Nr. 844 eingetragenen Grundpfandrechte bleiben unverändert bestehen.

III Gestaltung

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 6

- 1 Die Art der Nutzung der Bauten im Quartierplangebiet richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Die auf Parzelle Nr. 844 maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird gestützt auf Art. 52 und 82 BauG für das ganze Quartier auf insgesamt 3'478 m² BGF festgelegt. Diese Ausnützung entspricht einer AZ von 0.65.
- 3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von total 3'478 m² wird gemäss Gestaltungsplan auf die einzelnen Baufenster aufgeteilt. Nutzungsübertragungen zwischen den einzelnen Baufenstern können im Baubewilligungsverfahren im Rahmen von +/- 20 % gestattet werden.

Bebaubare Flächen

Art. 7

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien gebildeten Baufenster zu erstellen.
- 2 Innerhalb der Baufenster können die Gebäudelänge, die Gebäudeabstände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- 3 Unterirdische Bauten können im Rahmen der allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden. Die entlang der Via Suot Crasta gezogene unterirdische Baulinie sowie die im Zonenplan festgelegte und im Quartierplan wiedergegebene Baulinie entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 76 dürfen auch von unterirdischen Bauten nicht überschritten werden. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen im Bereich der im Gestaltungsplan festgelegten Einfahrt zur Tiefgarage.

Gebäude- und Firsthöhen

Art. 8

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten dürfen die im Gestaltungsplan für die einzelnen Baufenster festgelegten Gebäude- und Firsthöhen nicht überschreiten.
- 2 Massgeblich für die Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhen ist das gewachsene Terrain (1713.90 m ü. M.).
- 3 Für die Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhen gelten im Übrigen die Bestimmungen des Baugesetzes.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 9

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden gegen Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden durch die im Gestaltungsplan gezogenen Baulinien (Baufenster) bestimmt.

- 2 Der Zusammenbau und die Abstände zwischen den vorgesehenen Gebäuden im Baufenster A können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

Richtprojekt

Art. 10

- 1 Die anzustrebende Situierung von Neubauten und Ersatzbauten im Quartierplangebiet sowie die Firstrichtungen sind im Richtprojektplan 1:500 richtplanmässig festgelegt.
- 2 Das Erschliessungskonzept für die interne Erschliessung des Quartiers ist ebenfalls im Richtprojektplan 1:500 dargestellt.

Lärmschutz

Art. 11

- 1 Bei Neubauten und Ersatzbauten auf Parzelle Nr. 844 sind alle erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Bauten vor Lärmimmissionen der Engadinstrasse zu treffen. Die Planungswerte (ES II) sind bei allen Bauten einzuhalten.
- 2 Die konkret zu treffenden Lärmschutzmassnahmen werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Mögliche Massnahmen sind in der Lärmprognose der Kuster+Partner AG vom 29. April 2011, welche einen integrierenden Bestandteil des Quartierplans bildet, aufgeführt.

Umgebungsgestaltung

Art. 12

- 1 Das Gelände ist bis zu den im Gestaltungsplan festgelegten Erdgeschosskoten aufzuschütten. Es sind natürliche Geländelinien anzustreben.
- 2 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.

IV Erschliessung

1. Allgemeines

Verkehrsanlagen

Art. 13

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Zugängen und Zufahrten erfolgt nach den Vorgaben des Gestaltungsplans und des Richtprojektplans.
- 2 Lage und Ausdehnung der im Gestaltungsplan festgelegten Zufahrt zur Tiefgarage sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die Fusswege und Hauszugänge sind im Richtprojektplan richtplanmässig festgelegt.
- 3 Die Projektierung und Erstellung der zur Erschliessung des Quartiers erforderlichen Verkehrsanlagen sind Sache der Quartierplanbeteiligten. Können sich die Beteiligten bei gemeinschaftlich zu nutzenden Anlagen nicht einigen, legt die Baubehörde die diesbezüglichen Rechte und Pflichten fest.

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Vorschriften des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
- 2 Alle gemäss Baugesetz für Wohnungen bereitzustellenden Autoabstellplätze sind in der vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen.
- 3 Das Richtprojekt zeigt eine mögliche Anordnung von Parkplätzen im Freien.
- 4 6 Besucherparkplätze haben dauernd dem Quartier zu dienen. Sie dürfen nicht an Quartierplanbeteiligte oder Dritte verkauft oder vermietet werden.

- 1 Die Anschlüsse der geplanten Bauten an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung sowie an die Leitungen der Telekommunikation werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Die Erstellung der Anschlussleitungen ist Sache der Quartierplanbeteiligten. Können sich die Beteiligten bei gemeinschaftlich zu nutzenden Leitungen nicht einigen, legt die Baubehörde die diesbezüglichen Rechte und Pflichten fest.

- 1 Die Quartierplanbeteiligten haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Das im Quartier anfallende Oberflächenwasser ist an Ort zu versickern oder über Meteorwasserleitungen direkt in den Foss Mulin abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

- 1 Die für den Anschluss der einzelnen Gebäude an die öffentlichen Leitungen notwendigen Anschlussleitungen (Hausanschlüsse) gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum.
- 2 Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Quartierplangebiet sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Leitungen des Elektrizitätswerkes und der Swisscom samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

- 1 Die im Quartier anfallenden Abfälle sind von den Quartierbewohnern auf der Abfallsammelstelle beim Werkhof auf Parzelle Nr. 745 bereitzustellen bzw. abzuliefern.

2. Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

- 1 Der Unterhalt und die Erneuerung der Via Suot Crasta samt zugehörigem Trottoir sowie der ausserhalb des Quartiers gelegenen Wasser- und Kanalisationsleitungen obliegen der Gemeinde.
- 2 Der Unterhalt und die Erneuerung der Tiefgarage, von Parkplätzen im Freien, der quartierinternen Fusswege sowie der gemeinschaftlichen Wasser- und Kanalisationsleitungen innerhalb des Quartiers sind Sache der Quartierplanbeteiligten. Die Zufahrt zur Tiefgarage, die Parkplätze im Freien und die quartierinternen Fusswege sind auch im Winter offen zu halten. Können sich die Beteiligten über den Unterhalt oder die Erneuerung von gemeinschaftlich genutzten Anlagen nicht einigen, legt die Baubehörde die diesbezüglichen Rechte und Pflichten fest.
- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung aller übrigen Erschliessungsanlagen mit Ausnahme der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation obliegen jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen die Anlagen dienen.

3. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

- 1 Gemäss Art. 32 und 33 QPV des Quartierplanes Suot Crasta vom 5. Oktober 1992 und des zugehörigen Kostenverteilers wurden die auf alte Parzelle Nr. 76 entfallenden Erschliessungskosten im Betrage von insgesamt Fr. 331'994.50 durch die Gemeinde vorfinanziert. Die Fälligkeit des Kostenbeitrages wurde dabei gemäss Art. 33 Abs. 5 QPV Suot Crasta bis zur Einzonung der Parzelle Nr. 76 und der Einleitung eines Quartierplanverfahrens für dieses Gebiet aufgeschoben.
- 2 Mit Rücksicht auf die damalige Belastung der Parzelle Nr. 76 mit bloss 50 % der Fläche sowie die weitere noch als Bauerwartungsland verbliebene Fläche wird der Anteil des Quartiers Palüds Suot Crasta an den vorfinanzierten Kosten der Groberschliessung entsprechend den Flächenverhältnissen auf 26.88 % oder Fr. 89'240.– festgelegt.
- 3 Dieser Kostenbeitrag wird mit Erteilung der Baubewilligung zur Bezahlung fällig und ist innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei etappenweiser Überbauung des Quartiers wird der Beitrag anteilmässig entsprechend der jeweils bewilligten Bruttogeschossfläche in Rechnung gestellt. Mit der Bezahlung des gesamten Betrages von Fr. 89'240.– sind sämtliche finanziellen Leistungen aus der Quartierplanung Suot Crasta, soweit sie das Quartier Palüds Suot Crasta betreffen, abgegolten.

- 4 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der im Rahmen der Quartierplanung Suot Crasta erstellten Erschliessungsanlagen gehen nach den einschlägigen Vorschriften des Quartierplans Suot Crasta vom 5. Oktober 1992 zu Lasten der Gemeinde.

Feinerschliessung

Art. 22

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, namentlich der Tiefgarage samt Zufahrt, der Parkplätze im Freien, der quartierinternen Fusswege, der Meteorwasserleitungen sowie der Wasser- und Kanalisationsleitungen bis zu den Hausanschlüssen gehen vollumfänglich zu Lasten der Privaten. Können sich die Beteiligten über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, legt die Baubehörde die Kostenanteile für alle Beteiligten nach dem Vorteilsprinzip fest.
- 2 Die für den Unterhalt festgelegten Kostenanteile gelten allgemein auch für den Betrieb und die Offenhaltung der betreffenden Anlagen im Winter.
- 3 Die Bau-, Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten aller übrigen zur Erschliessung der einzelnen Gebäude notwendigen Erschliessungsanlagen tragen die Eigentümerinnen oder die Eigentümer, denen die betreffenden Anlagen dienen.

Vorbehalt von gesetzliche Abgaben

Art. 23

- 1 Durch die Finanzierung der für die Quartierserschliessung notwendigen Anlagen werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere Beiträge an allfällige künftige Erneuerungen öffentlicher Verkehrsanlagen sowie die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

V Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung

Art. 24

- 1 Die Kosten der vorliegenden Quartierplanung, bestehend aus den Kosten für die planerische und juristische Beratung sowie den Kosten der Gemeinde für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 844.

- 2 Die bei der Gemeinde anfallenden Kosten der Quartierplanung werden der kostenpflichtigen Grundeigentümerin nach Abschluss der Quartierplanung unter Verrechnung allfälliger Kostenvorschüsse in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 25

- 1 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Celerina auf der Parzelle Nr. 844 unter dem Stichwort "Quartierplan Palüds Suot Crasta" anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Celerina ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplanes zur Anmerkung beim Grundbuchamt Oberengadin besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Bereinigung der Rechte ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an.

Profilierung

Art. 26

- 1 Die im vorliegenden Quartierplan festgelegten Baufenster sowie die zulässige Gebäudehöhe möglicher Neubauten sind gemäss Art. 93 Abs. 2 BauG durch Profile im Gelände kenntlich zu machen.
- 2 Die Profilierung der einzelnen Bauten im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Art. 27

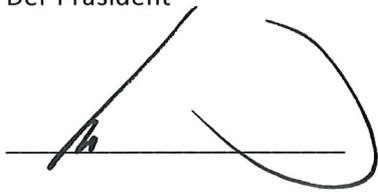
- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
-

Die Baubehörde Celerina/Schlarigna hat den vorliegenden Quartierplan Palüds Suot Crasta gemäss öffentlicher Auflage vom 5. Juli - 4. August 2011 mit Beschluss vom 5. März 2012 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten und den Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Palüds Suot Crasta kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna
Der Präsident



Der Gemeindevorstand



Im Grundbuch eingetragen

am 24. April 2012

Der Grundbuchverwalter/-Stv.

