



Mitgeteilt am: 27. Mai 2020

BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes Bever

vom 25. Mai 2020

betreffend

Quartierplan Bügls Suot 2

I Sachverhalt

1. Am 14. Juni 2005 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Bever eine Totalrevision der Ortsplanung. Ziele der Änderung der Ortsplanung waren hauptsächlich die Freihaltung der historischen Dorfansicht, die Überbauung des Quartiers Bügls Suot mit grösseren Baukuben sowie die Gewährleistung des Erhalts und der Entwicklung des Hotels Chesa Salis. Um die historische Dorfansicht zu gewährleisten, wurden diverse Parzellen (Parzellen 250, 254, 262, 266, 277, 278, 288, 289 und 290) mit einer Freihaltezone überlagert, wodurch die bisherige Nutzung der Parzellen erhalten blieb, eine weitere Überbauung aber ausgeschlossen wurde. Zum Ausgleich der dadurch entstehenden Nachteile wurde eine Nutzungsverlegung aus den Gebieten Vallatscha (u.a. Parzellen 288 und 290) sowie Davous (u.a. Parzelle 250) in das Gebiet Bügls Suot 2 festgelegt. Das Gebiet Bügls Suot 2 wurde ausserdem mit einer Quartierplanpflicht mit besonderer Zielsetzung belegt. Die Totalrevision der Ortsplanung vom 14. Juni 2005 wurde von der Regierung mit Beschluss vom 28. Februar 2006 (Prot. 220) genehmigt.

2. Im Jahre 2009 revidierte die Gemeinde Bever das Baugesetz. Ziel dieser weiteren Revision bildete die Anpassung des Baugesetzes an das am 1. November 2005 in Kraft getretene neue kantonale Raumplanungsgesetz vom 6. Dezember 2004 (KRG) und die zugehörige Verordnung (KRVO). Das neue Baugesetz vom 30. November 2009/10. August 2010 (nachfolgend: BauG) brachte für das Quartier Bügls Suot keine Änderungen. Die Bereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche sind im heute geltenden Baugesetz in der zuletzt revidierten Fassung vom 5. Juli 2018, von der Regierung genehmigt am 19. März 2019 in Art. 37 BauG analog Art. 58 BauG 2005 und die Vorgaben für das Quartierplangebiet mit besonderer Zielsetzung Bügls Suot in Art. 13 Abs. 2 BauG analog Art. 11 Abs. 3 BauG 2005 umschrieben.

3. Mit Eingabe vom 23. Dezember 2005 ersuchte die Hotel Chesa Salis AG als Eigentümerin der Parzellen Nr. 286, 291 und 292 in Bügls Suot den Gemeindevorstand um Einleitung des Quartierplanverfahrens über das quartierplanpflichtige Gebiet Bügls Suot. Gestützt auf diesen Antrag und die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung gab der Gemeindevorstand am 17. Januar 2006 die Einleitung des Quartierplanverfahrens Bügls Suot 2 über die Parzellen Nr. 116T, 283, 284, 285, 286, 291 und 292 sowie über die gemäss Grundordnung nutzungsberechtigten Parzellen Nr. 266, 277, 278, 288, 289 und 290 (Vallatscha) und Nr. 250, 254 und Teil 262 (Davous) öffentlich bekannt. Gleichzeitig wurden der Antrag auf Einleitung, der Einleitungsbeschluss und der Plan 1:500 mit dem Quartierplanperimeter öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage erhoben zahlreiche Personen gegen den Einleitungsbeschluss in einer Sammeleinsprache Einsprache mit dem Begehren, vor Einleitung des Quartierplanverfahrens eine Überprüfung der Gefahrensituation innerhalb des Quartiers und eine Kostenschätzung für allfällige Schutzbauten vorzunehmen. Mit Entscheid vom 17. März 2006 wies jedoch der Gemeindevorstand die Einsprache vor allem unter Hinweis auf die inzwischen am 28. Februar 2006 erfolgte Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung durch die Regierung ab. Die Abweisung der Einsprache blieb unanfechtbar, weshalb der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft erwuchs.

4. Nach Abschluss des Einleitungsverfahrens nahm der Gemeindevorstand die Quartierplanung in Angriff. Aufgrund der damaligen Bauabsichten der Hotel Chesa Salis Bever AG fasste der Gemeindevorstand zunächst eine kooperative Nutzungsplanung über das Gebiet Bügls Suot 2 auf Stufe der Grundordnung ins Auge, in welche nicht nur der Grundbesitz der Hotel Chesa Salis Bever AG, sondern auch das Land der übrigen Quartierplanbeteiligten und die Nutzungsansprüche der Nutzungsberechtigten aus den Quartieren Vallatscha und Davous einbezogen wurden. Im Zuge dieser Planung fanden auch Verhandlungen über den Erwerb der Nutzungsansprüche der Beteiligten durch die Hotel

Chesa Salis AG statt. Eine Einigung konnte indessen nicht gefunden werden. Zudem verschlechterten sich im Verlauf der Planung zusehends die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die von der Hotel Chesa Salis Bever AG beabsichtigte Erweiterung des Hotelbetriebes, weshalb die ursprünglichen Bauabsichten fallen gelassen und auf eine Weiterführung der kooperativen Planung verzichtet werden musste.

5. Nach mehreren gescheiterten Versuchen der Gemeinde, mit den im Quartierplanverfahren involvierten Eigentümern einen einvernehmliche Regelung zu finden und nach einer Informationsveranstaltung am 29. November 2013 in Bever, an welcher die Quartierplanbeteiligten umfassend über den Stand der Arbeiten orientiert wurden und sich zum Entwurf äussern konnten, wurde am 30. September 2014 die öffentliche Auflage des Quartierplans publiziert. Gleichzeitig wurde der Quartierplanentwurf mit den zugehörigen Akten in der Zeit vom 30. September bis 31. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt. Die Quartierplanbeteiligten waren ausserdem mit Schreiben vom 29. September 2014 über die öffentliche Auflage des Quartierplans orientiert worden. Einen zentralen Punkt des Quartierplans bildete die planerische Umsetzung der in der Ortsplanungsrevision vom 14. Juni 2005/28. Februar 2006 beschlossenen Nutzungsverlegung aus den Gebieten Vallatscha sowie Davous in das Gebiet Bügls Suot 2, indem diese in der Grundordnung zur Verlegung bestimmten Nutzungen auf die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Parzelle Nr. 603 übertragen und daran unter anderem zu Gunsten der nutzungsberechtigten Grundeigentümer aus den Gebieten Vallatscha sowie Davous Miteigentum begründet wurde.
6. Während der öffentlichen Auflage des Quartierplans gingen bei der Gemeinde drei Einsprachen mit zahlreichen Begehren ein. Während sich die Einsprache der Hotel Chesa Salis Bever AG auf wenige Änderungen am Quartierplanentwurf beschränkte, enthielten die gemeinsame Einsprache der Quartierplanbeteiligten [REDACTED] [REDACTED] vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Thomas Hess, Fürstenaubruck, sowie die Einsprache von [REDACTED] grundlegende Einwendungen gegen den Quartierplan und zur Überbauung des Quartiers überhaupt. Nachdem alle Versuche, die Einsprachen im gegenseitigen Einvernehmen zu bereinigen, gescheitert waren, wurden diese mit Beschluss vom 2. September 2015 in einzelnen Punkten gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Begründend wurde durch die Gemeinde ausgeführt, dass Art und Umfang der BGF-Zuweisungen, der Standort für die Realisierung der BGF-Ansprüche und die Qualität des zuzuweisenden Baulands in der Ortsplanungsrevision 2005/2006 rechtskräftig geregelt worden sei, womit im Rahmen des Quartierplanverfahrens keine Möglichkeit bestehe, auf diese endgültige Regelung zurückzukommen. Die Gemeinde

habe nur den Nutzungsberechtigten die zur Realisierung ihrer BGF erforderliche Landfläche auf der Parzelle 603 der Gemeinde (bisher Teil von Parzelle 284) zuzuweisen. Aufgrund der besonderen Zielsetzungen in der Grundordnung für das Quartier Davous 2 sowie der durchwegs geringen BGF-Anteile sei auch klar, dass die Gemeinde nicht acht verschiedene Parzellen und/oder Baufelder ausscheiden könne, sondern dies auf einer einzigen Miteigentumsparzelle mit einem einzigen Baufeld tun müsse. Der mit Rechtsmittelbelehrung versehene Einsprache- und Genehmigungsbeschluss wurde sämtlichen Quartierplanbeteiligten und deren Rechtsvertreter am 4. September 2015 förmlich mitgeteilt.

7. Gegen diesen Einspracheentscheid vom 2. September 2015 erhoben [REDACTED], wiederum vertreten durch lic. iur. Thomas Hess, Fürstenaubruck, am 7. Oktober 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgendem Rechtsbegehren:

1. *Ziff. 1.3 des Einspracheentscheides sei insoweit aufzuheben, als dass die folgenden Anträge im Einspracheverfahren abgewiesen worden seien:*

1.1 *Der Grundsatz von Art. 69 Abs. 2 KRG, wonach die Neuzuteilung unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile zu erfolgen habe, sei umzusetzen, indem die QPV und der Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten zu überarbeiten seien. Konkret sei die Gemeinde Bever zu verpflichten, den Einsprechern 20 % der bisherigen zur Verfügung stehenden BGF im Altbestand finanziell zu entschädigen, und zwar aufgrund des Gutachtens des Amtes für Schätzungswesen vom 25. Juli 2013, also für die [REDACTED] Fr. 13'000, für die Partei Roemer Fr. 41'000 und für die Partei [REDACTED] Fr. 45'000.*

1.2 *Im Rahmen der Quartierplanung sei eine zusätzliche Erschliessung für Personalfahrzeuge über die Via Lavusters zu planen und zu realisieren.*

2. *Eventualiter sei die Angelegenheit der Gemeinde zur Neubeurteilung zurückzuweisen.*

Zur Begründung machten sie im Wesentlichen geltend, dass sie durch die Zuweisung von Miteigentumsanteilen an dem im Rahmen der Quartierplanung ausgeschiedenen Baugrundstück Nr. 603 in Bügls Suot nicht vollumfänglich für den Minderwert aus der Ortsplanungsrevision 2005/2006 (Minderwert infolge Schaffung der überlagerten Freihaltezone in Vallatscha und Davous) abgefunden worden seien. Entsprechend hätten sie zusätzlich einen Anspruch auf Geldausgleich für die seinerzeitigen Planungsnachteile.

Sämtliche übrigen Quartierplanbeteiligten inklusive Einsprecher [REDACTED] akzeptierten dagegen den Einsprache- und Quartierplanentscheid Davous 2 vom 2. September 2015 des Gemeindevorstandes Bever und erhoben dagegen keine Rechtsmittel.

8. Mit Urteil vom 17. Mai 2016 wies das Verwaltungsgericht Graubünden die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war. Das Verwaltungsgericht legte dar, das Nutzungskonzept vom 20. April 2005, welches der Ortsplanungsrevision zu Grunde lag, zeige die Funktionsweise der Nutzungsverlegung auf. Die Reduktion der Bruttogeschossflächen auf den von den Freihaltezonen betroffenen Grundstücken sollte danach durch eine Erhöhung der Ausnützung auf der in Bügls Suot gelegenen, im Gemeindebesitz stehenden Parzelle Nr. 284 ausgeglichen werden. Dabei sei jedoch nicht die ganze Bruttogeschossfläche auf den Ausgangsgrundstücken berücksichtigt worden, sondern nur 60 %. So sei der Aufwertung der jeweiligen Liegenschaften aufgrund der Unverbaubarkeit der Umgebung Rechnung getragen worden. Der Teil der revidierten Ortsplanung bildende Generelle Gestaltungsplan lege die reduzierte Bruttogeschossfläche für die betreffenden Parzellen rechtskräftig fest. Im Quartierplanverfahren sei die zunächst der Parzelle Nr. 284 zugeteilte Bruttogeschossfläche auf die neu geschaffene Parzelle Nr. 603 konzentriert worden. Die Beschwerdeführer hätten kostenlos einen Miteigentumsanteil an dieser Parzelle erhalten und seien so abschliessend entschädigt worden. Mit dem Quartierplan sei insofern nur vollzogen worden, was bereits in der Ortsplanungsrevision rechtskräftig geregelt worden sei.
9. Dagegen erhoben [REDACTED] wiederum vertreten durch lic. iur. Thomas Hess, Fürstenaubruck, am 17. August 2016 beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beantragten, das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben. Die Quartierplanvorschriften und der Verteilschlüssel seien insofern anzupassen, als die Gemeinde Bever zu verpflichten sei, [REDACTED] Fr. 13'000.00, [REDACTED] Fr. 41'000.00 und den [REDACTED] Fr. 45'000.00 zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Von ihrem im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Antrag, es sei eine neue Erschliessungsstrasse zu bauen, nahmen die Beschwerdeführer Abstand. Die Beschwerdeführer brachen unter anderem vor, der angefochtene Entscheid missachte das in Art. 65 ff. KRG und in Art. 28 ff. KRVO vorgesehene Verfahren. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2005 seien keine Bewertungstabellen erstellt worden, wie sie nach Art. 68 Abs. 1 KRG notwendig seien. Der Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte sei ebenfalls nicht schon

2005 erfolgt, sondern erst im Rahmen der Quartierplanung. Bei der Ortsplanungsrevision hätten sie noch keine Möglichkeit gehabt, einen zusätzlichen finanziellen Ausgleich zu verlangen, weil die Detailpläne mit Bewertungstabellen, aber auch die Quartierplanvorschriften logischerweise noch gefehlt hätten. Erst Art. 9 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften vom 2. September 2015 enthalte eine Saldoklausel. Es könne deshalb nicht behauptet werden, sämtliche Ansprüche aus den Nutzungsverlegungen aus der Ortsplanungsrevision 2005/2006 seien schon früher abgegolten worden.

10. Mit Urteil vom 24. Februar 2017 hiess das Bundesgericht die Beschwerden von [REDACTED] gut, hob das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 17. Mai 2016 auf und wies die Sache zur neuen Beurteilung an die Gemeinde Bever zurück. Abweichend von den Erwägungen der Gemeinde und des Verwaltungsgerichts schloss das Bundesgericht zusammenfassend in E. 2.6, dass die Vorinstanz gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossen habe, wenn sie befand, der Gemeindevorstand habe aufgrund der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision die Ansprüche der Beschwerdeführer auf Geldentschädigung zu Recht gar nicht inhaltlich geprüft. Der angefochtene Entscheid sei deshalb aufzuheben. Da es aber nicht Aufgabe des Bundesgerichts sei über die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Ansprüche erstinstanzlich zu befinden, sei die Sache insofern zur neuen Beurteilung an die Gemeinde Bever zurückzuweisen.

11. In der Folge beauftragte die Gemeinde Bever das unter anderem auf Immobilienbewertungen spezialisierte Büro Wüest Partner AG, Zürich, mit einer Expertise. Gegenstand derselben bildete die Frage, ob die Wertminderung der durch die im Jahr 2005/06 geschaffenen überlagerten Freihaltezone auf den Grundstücken Nrn. 288 und 290 in Vallatscha und Nr. 250 in Davous der Beschwerdeführenden durch die Zuweisungen von Miteigentum an der Bauparzelle Nr. 603 in Bügls Suot (39/948 an [REDACTED], 124/948 an [REDACTED] und 136/948 an die [REDACTED]) im Rahmen der Quartierplanung Bügls Suot 2 wertmässig vollständig kompensiert worden sind. In ihrem Bericht vom 21. Januar 2019 bejaht dies die Wüest Partner AG.

12. Im Rahmen einer ersten durch die Gemeinde auf den 15. Februar 2019 anberaumten Besprechung mit den Beschwerdeführern wurde dieser Bericht in Anwesenheit des Projektleiters von Wüest Partner AG erstmalig gemeinsam besprochen. In einem Schreiben vom 15. April 2020 machten dann die Beschwerdeführer [REDACTED] unter anderem geltend, dass im Bericht der Wüest Partner AG vom 21. Januar

2019 die Lawinengefährdung und damit die höheren Baukosten auf der Miteigentumsparzelle Nr. 603 im Gebiet Bügls Suot, die geringere Besonnung dort und das merkantil minderwertige Miteigentum an einer Bauparzelle an Stelle des vormaligen Alleineigentums bei der Gegenüberstellung der Realwerte vor und nach der Planungsmassnahme aus dem Jahr 2005/06 unberücksichtigt geblieben seien. Auch habe weder die Gemeinde noch die Chesa Salis für deren einzubringendes Land einen 40%-igen Abzug hinnehmen müssen.

Am 23. August 2019 fand auf Einladung der Gemeinde eine Sitzung im Gemeindehaus statt, anlässlich welcher auch ein potenzieller Investor anwesend war, welcher sein grundsätzliches Interesse am gesamthaften Erwerb der Miteigentumsparzelle Nr. 603 zum Ausdruck gebracht hat. Dabei äusserte er sich dahingehend, dass er eine definitive Kaufofferte erst aufgrund einer Vorprojektstudie für das Grundstück unterbreiten könne. Er sei auch bereit, die hierfür notwendigen Projektierungskosten zu finanzieren; Bedingung hierfür sei aber vorab ein grundsätzlich positives Commitment sämtlicher Miteigentümer zum gemeinsamen Verkauf der Liegenschaft.

13. Weil trotz seitheriger zahlreicher Bemühungen der Gemeinde, Stillstand herrschte und die Planung seitens des Investors noch nicht aufgenommen wurde, hat die Gemeinde mit Schreiben vom 27. Februar 2020 den Beschwerdeführenden [REDACTED] sowie deren Rechtsvertreter bis zum 18. März 2020 die Möglichkeit eingeräumt, sich nochmals zur umstrittenen Gegenüberstellung der planungsbedingten Wertminderung ihrer Grundstücke infolge der im Jahr 2005/06 beschlossenen Freihaltezone einerseits und dem Realausgleich hierfür in Form der im Rahmen des Quartierplanverfahren Bügls Suot 2 zugewiesenen Miteigentumsanteilen an der Bauparzelle Nr. 603 und den damit zusammenhängenden Bewertungsfragen zu äussern. Die übrigen Quartierplanbeteiligten wurden mit Schreiben vom 6. März 2020 darüber informiert.

In der Folge ging von keiner Seite eine weitere Stellungnahme bei der Gemeinde ein.

II Erwägungen

1. Streitgegenstand im Verfahren mit den Beschwerdeführenden vor Bundesgericht bildeten nicht die Übertragungen der baulichen Ausnützung und die erfolgte Zuweisung von Miteigentumsanteilen am Baugrundstück Nr. 603 in Bügls Suot oder andere Festlegungen in dem am 2./4. September 2015 verabschiedeten Quartierplan Bügls Suot 2. Diese

Regelungen wurden weder durch die Beschwerdeführenden noch durch andere Quartierplanbeteiligte vor Bundesgericht angefochten und bilden daher im vorliegenden Verfahren auch nicht Gegenstand der durch das Bundesgericht verlangten partiellen Neuurteilung des im Jahr 2015 genehmigten Quartierplans Bügls Suot 2.

Gegenstand der Neuurteilung bildet einzig und allein noch die Frage, ob entsprechend den Anträgen der Beschwerdeführenden vor Bundesgericht die Quartierplanvorschriften Bügls Suot 2 (nur) insofern anzupassen bzw. zu ergänzen sind, als die Gemeinde Bever für planungsbedingte Nachteile zusätzlich zum erfolgten Real- auch noch eine Geldentschädigung zu erbringen hat und zwar ausschliesslich an [REDACTED] Fr. 13'000.00, an [REDACTED] Fr. 41'000.00 und an die [REDACTED] Fr. 45'000.00. In seinem Urteil 1C_375/2016 E. 2.5 in fine hat das Bundesgericht hierzu festgehalten, dass (Zitat): *«die Beschwerdeführer erst seit der Auflage des Quartierplans wissen, worin genau ihre Realentschädigung bestehen soll (vgl. Art. 9 der Quartierplanvorschriften). Erst dadurch wurden sie in die Lage versetzt, einen fundierten Entscheid über die Geltendmachung eines Geldausgleichs zu treffen.»*. Da es aber nicht Aufgabe des Bundesgerichts sei, über die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Ansprüche erstinstanzlich zu befinden, sei die Sache insofern zur neuen Beurteilung an die Gemeinde Bever zurückzuweisen (E. 2.6).

2. Zu prüfen ist daher, ob die Beschwerdeführenden [REDACTED] für die Planungsnachteile, welche die im Jahr 2005/06 verabschiedete Freihaltezone auf den Grundstücken Nr. 250 (im Eigentum von [REDACTED]), Parzelle Nr. 288 (im Eigentum der [REDACTED]) und Parzelle Nr. 290 (im Eigentum von [REDACTED]) dem Werte nach bereits vollständig abgefunden worden sind durch die im Rahmen der Quartierplanung Bügls Suot 2 erfolgten Realzuweisung von Miteigentumsanteilen an dem im Quartierplan neu gebildeten Baugrundstück Nr. 603 in Bügls Suot und zwar gemäss Art. 9 QPV mit einem 39/948 Miteigentumsanteil zu Gunsten von [REDACTED], einem 124/948 Miteigentumsanteil zu Gunsten [REDACTED] und einem 136/948 Miteigentumsanteil zu Gunsten der [REDACTED].

3. Der Gemeindevorstand Bever gelangt nach umfassender Prüfung zum generellen Schluss, dass bereits vor der Planungsmassnahme im Jahr 2005/06 die noch nicht überbauten Flächen, welche im Wesentlichen zum Umschwung der historischen Gebäude der Beschwerdeführenden gehören, insbesondere unter Einhaltung der geltenden

Grenzabstandsvorschriften faktisch kaum noch überbaubar gewesen waren, ausser vielleicht mit völlig untergeordneten An- und Nebenbauten, soweit diese mit den damaligen Vorschriften über den Ortsbild- und Objektschutz überhaupt vereinbar gewesen wären. Bereits das kommunale Baugesetz vor der Planungsmassnahme beinhaltete nämlich weitreichende Gestaltungs- und Schutzvorschriften. Die von der Freihaltezone betroffenen Flächen waren und sind in der Dorfzone sowie in der Wohnzone 2A. Zudem lagen sie bereits vor der Planungsmassnahme in der Ortsbilschutzzone (Art. 65 BauG vom 2005). In der Dorfkernzone sind Neubauten praktisch ausgeschlossen (Art. 23 Abs. 2 BauG). In der Dorfzone sind zwar Neubauten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, es gelten aber das Einfügungsgebot und die Bauberatungspflicht (Art. 24 BauG) sowie die Anforderungen der Ortsbilschutzzone. Bever hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und beide betroffenen Siedlungsrandgebiete sind gemäss ISOS den Umgebungsgebieten I (Vallatscha) und IV (Davous) mit Erhaltungsziel a zugewiesen. Dies bedeutet: *Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten*. Schutzziele der Ortsbilschutzzone (Art. 65 BauG) und das das ISOS-Inventar limitierten also bereits vor 2005/06 die Bebaubarkeit des Landes erheblich. Diesbezüglich kann auf die umfassenden Ausführungen in Ziff. 2 der Expertise der Wüest Partner AG verwiesen werden. Mit den erlassenen Freihaltezonen im Jahr 2005/06 sollte lediglich der bereits bestehende Schutz des Ortsbildes (Art. 65 BauG) raumplanerisch umgesetzt und damit Rechtsklarheit geschaffen werden, wie die Wüest Partner AG in ihrem Gutachten, insbesondere auf S. 21 unter Bezugnahme auf die Entstehungsgeschichte der Freihaltezone überzeugend darlegt.

4. Um dennoch im Detail allfällige objektbezogene Minderwerte durch die Freihaltezone zu beurteilen, wurde durch die Wüest Partner AG jedes der drei betroffenen Grundstücke vor und nach der Planungsmassnahme einzeln analysiert und die Ergebnisse im Gutachten tabellarisch zusammengefasst (5.1).

Bei der durchaus plausiblen und durch den Gemeindevorstand vertretene Annahme A, gemäss welcher bereits der bestehende Schutz des Ortsbildes (Art. 65 BauG) schon vor der Planungsmassnahme 2005/06 eine Bebaubarkeit ausschloss, steht ein zu ersetzender Minderwert überhaupt nicht zur Diskussion, so dass auch keine zusätzlichen Geldentschädigungen an die Beschwerdeführenden in Frage kommen können.

In der zusätzlich durch die Wüest Partner AG geprüften und für die tangierten Beschwerdeführenden günstigeren Annahme B gingen die Experten von der Variante aus, dass unter Einhaltung qualitativer Anforderungen vor der Verabschiedung der Freihaltezone eine Bebaubarkeit der noch nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken Nrn. 250,

288 und 290 im Grundsatz doch noch beschränkt möglich gewesen wäre (5.1), wobei projektbezogen im Einzelfall die Bewilligungsfähigkeit im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens hätte geprüft werden müssen.

5. Den durch die vorbestandenden Einschränkungen reduzierten Marktwert der überbaubaren Flächen vor der Planungsmassnahme im Jahr 2005/06 ermittelte die Wüest Partner AG unter Zugrundelegung der Annahme B im Einzelnen für das Grundstück Nr. 250 mit 48% des Marktwertes von unbeschränkt überbaubarem Bauland («normaler Baulandwert») für das Grundstück Nr. 288 mit 57% davon und für das Grundstück Nr. 290 mit 53% davon. Die beschränkte Überbaubarkeit bereits vor der Planungsmassnahme rührt – wie bereits ausgeführt - von den damals bereits bestehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Grenzabstände bzw. erforderliche Näherbaurechte, einschränkende Geometrie der überbaubaren Flächen, vorbestandene Vorschriften des Ortsbild- und des Objektschutzes usw.), was im Einzelnen im Gutachten gewichtet worden ist (S. 21). Diese Befunde sind für den Gemeindevorstand nachvollziehbar und plausibel.
6. Den Marktwert nach der Planungsmassnahme im Jahr 2005/06 berechnete die Wüest Partner AG für sämtliche drei Grundstücke mit 40% des normalen Baulandwerts, weil die immer noch in der Bauzone situierten, unüberbauten Flächen auf den Parzellen Nrn. 288 und 290 in Vallatscha und auf Parzelle Nr. 250 in Davous auch nach der Planungsmassnahme im Jahr 2005/06 und ohne bauliche Ausnützung einen beachtlichen Wert als Garten- und Umschwungsland besitzen. Die unverbaubare Lage, verbunden mit einem grosszügigen Umschwung und der Sicherung der Aussicht für alle Zukunft sind nicht bloss werterhaltend, sondern werten die bestehenden historischen Gebäude der Beschwerdeführenden erheblich auf. Zudem sind einzelne eingeschossige Kleinbauten in Holzbauweise mit einer Grundfläche von maximal 10 m wie Gartenhäuser sowie unterirdische Bauten auch in der im Jahr 2005/06 verabschiedeten Freihaltezone immer noch zulässig. Auch ist die Nutzung als Garten innerhalb der Bauzone weit einfacher als auf Nichtbaugelände. Die Annahme eines Restwerts von 40% des vollen Baulandwerts für solchen Umschwung ist daher plausibel.
7. Gestützt darauf gelangt die Wüest Partner AG zu folgenden Ergebnissen hinsichtlich der Wertminderungen aus den planungsbedingten Massnahmen im Jahr 2005/06 unter Zugrundelegung der Annahme B:

Zu Grundstück Nr. 250 (6.1 in fine).

«Unter Annahme B hat eine Entschädigung zu erfolgen. Diese wird im Umfang von maximal 8% eines normalen Baulandwertes eingeschätzt (Herleitung siehe oben). Die vorgesehene Entschädigung von 60% eines normalen Baulandwertes übersteigt in jedem Fall die vorliegende Wertminderung.»

Zu Grundstück Nr. 288 (6.2 in fine).

«Unter Annahme B hat eine Entschädigung zu erfolgen. Diese wird im Umfang von maximal 17% eines normalen Baulandwertes eingeschätzt (Herleitung siehe oben). Die vorgesehene Entschädigung von 60% eines normalen Baulandwertes übersteigt in jedem Fall die vorliegende Wertminderung.»

Zu Grundstück Nr. 290 (6.3 in fine).

«Unter Annahme B hat eine Entschädigung zu erfolgen. Diese wird im Umfang von maximal 13% eines normalen Baulandwertes eingeschätzt (Herleitung siehe oben). Die vorgesehene Entschädigung von 60% eines normalen Baulandwertes übersteigt in jedem Fall die vorliegende Wertminderung.»

8. In der Gegenüberstellung dieser Entschädigungspflicht in % des normalen Baulandwertes infolge planungsbedingter Werteinbussen einerseits und andererseits dem erfolgten Realersatz an die Beschwerdeführenden (Transfer von 60% der baulichen Ausnützung der durch die Freihaltezone erfassten Bauflächen in Vallatscha und Davous mit Zuweisung entsprechender Miteigentumsanteile am Baugrundstück Nr. 603 in Bügls Suot) führt die Wüest Partner AG in Ziff. 5.3 wörtlich aus (Zitat):

Unter Annahme B übersteigt die vorgesehene Entschädigung bei allen Grundstücken eindeutig die eingeschätzten Wertminderungen.

Unter der gleichen Ziff. 5.3 wird dann folgendes Fazit gezogen (Zitat):

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle Eigentümer mit der vorliegenden Lösung mit Nutzungstransfer als Entschädigung – qualitativ beurteilt – mindestens angemessen bis ausgezeichnet entschädigt werden. Die Möglichkeit des Nutzungstransfers auf eine weit entfernte Parzelle muss für mehrere Grundstücke – insbesondere wo praktisch keine Wertminderung vorliegt – als absoluter Glücksfall bezeichnet werden, da solche Nutzungstransfers im Normalfall wenig wahrscheinlich bis unmöglich sind.

Klar ist, dass wenn Nutzung transportiert wird, diese auch vergütet werden muss. Dieser Bericht hält aber fest, dass zur Entschädigung der Minderwerte massgeblich weniger Nutzung nach Bügls Suot transferiert werden müsste. Es stellt sich gar die Frage, ob durch zu hohe Entschädigungen nicht die Gemeinde geschädigt wird.

Plausible Gründe, von diesen nachvollziehbaren Befunden der Wüest Partner AG abzuweichen, bestehen für den Gemeindevorstand Bever nicht.

9. Die Analyse durch die Wüest Partner AG ist für den Gemeindevorstand nachvollziehbar und überzeugend und kann im Ergebnis auch durch die Einwände der Beschwerdeführer [REDACTED] gemäss Schreiben vom 15. April 2019 nicht entkräftet werden.:

Zugestandenermassen sind Miteigentumsanteile an Bauland in einer Miteigentümergemeinschaft weniger wert als das Alleineigentum an einer jedem Eigentümer gesondert zugewiesenen Baulandfläche, weil bei Uneinigkeit unter den Miteigentümern das Miteigentum zunächst durch richterliches Urteil aufgehoben und versteigert werden muss, worauf freilich jeder Miteigentümer jederzeit gestützt auf Art. 650 ff. ZGB einen Rechtsanspruch hat. Zu berücksichtigen ist aber in diesem Zusammenhang, dass sinnvolle Zuweisungen von gesamthaft acht separaten Parzellen oder Baustandorten in das Alleineigentum eines jeden Eigentümers vorliegend aufgrund der beschränkten zur Verfügung stehenden baulichen Ausnützungen und der Bauabstandsvorschriften illusorisch wäre, so dass auch der m²-Preis solcher Kleinstparzellen im Alleineigentum nicht mit den üblichen Baulandpreisen zu vergleichen wäre. Dieser Sachverhalt war aber bereits bei der Festlegung des Nutzungsplans im Generellen Gestaltungsplan im Jahr 2005 offensichtlich. Auch ist wegen verstärkter Bauweise in einer Gefahrenzone 2 mit etwas höheren Baukosten bei der statischen Konstruktion zu rechnen, wobei diese unbedeutend sein dürfte, weil infolge Erdbebensicherheit die gesamte Tragkonstruktion in der Regel ohnehin in Eisenbeton ausgeführt werden muss. Dass generell eine schlechtere Besonnung am neuen Standort in Bügls Suot vorliegt, kann nicht gesagt werden.

Selbst wenn solche Argumente der Beschwerdeführenden berücksichtigt werden müssten, wäre der daraus resultierende Minderwert des Realersatzes in Bügls Suot nicht entscheidend, weil die Gemeinde nach den Befunden der Wüest Partner AG mit der Übertragung von 60% der baulichen Ausnutzung auf die wohlverstanden durch die Gemeinde zusätzlich unentgeltlich zur Verfügung gestellten Landfläche des Baugrundstücks Nr. 603 in Bügls Suot im Ergebnis die Eigentümer immer noch mit weit mehr als notwendig abgefunden hat für die – wenn überhaupt – geringfügigen Planungsnachteile in Vallatscha und Davous nach 2005/06.

Diese massiven Mehrzuweisungen in Vallatscha und Davous kompensieren augenfällig weit mehr als die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Wertminderungsfaktoren auf der als Realersatz zugewiesenen Miteigentumsparzelle Nr. 603 in Bügls Suot. Letztlich ist auch daran zu erinnern, dass die Beschwerdeführer einerseits ihren mit der Freihaltezone und mit beschränkten Baumöglichkeiten belegten, immer noch in der Bauzone verbliebenen Umschwung am ursprünglichen Standort behalten haben und zusätzlich nicht bloss bauliche Ausnutzung in Bügls Suot erhalten haben, sondern neu

zusätzlich über weiteres Grundeigentum in Form vom Miteigentum an Parzelle Nr. 603 verfügen.

In Nachachtung des Rückweisungsentscheids des Bundesgerichts kann also nach umfassender Prüfung und Neuurteilung zusammenfassend festgehalten werden, dass die Beschwerdeführenden in Übereinstimmung mit den Quartierplanvorschriften Bügls Suot 2 durch die Realzuweisung von 60 % der BGF und der Miteigentumsanteile an Bauland als Abgeltung für die – wenn überhaupt, dann nur geringfügigen - Planungs Nachteile in Vallatscha und Davous aus der im Jahr 2005/06 verabschiedete Freihaltezone mehr als vollumfänglich abgefunden worden sind, so dass die von ihnen vor Verwaltungs- und Bundesgericht geltend gemachten Ansprüche auf zusätzliche Geldentschädigungen für planungsbedingte Nachteile abzuweisen sind.

Entsprechend wird der Beschluss des Gemeindevorstandes Bever vom 2./4. September 2015 betreffend Genehmigung des Quartierplanes Bügls Suot 2 hiermit in allen Punkten und unverändert bestätigt und weitere Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer werden abgewiesen.

III Beschluss

1. Der Quartierplan Bügls Suot 2 wird in der Fassung gemäss Genehmigungsbeschluss des Gemeindevorstandes Bever vom 2./4. September 2015 in allen Punkten unverändert bestätigt und formell genehmigt.
2. Die Anträge der Quartierplanbeteiligten [REDACTED] auf zusätzliche Entschädigungen in Form von Geldleistungen durch die Gemeinde infolge behaupteter planungsbedingter Nachteile aus der Ortsplanungsrevision 2005/06 werden abgewiesen.
3. Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft und Vorliegen der Mutationsdokumente beim Grundbuchamt der Region Maloja zur Anmerkung und zur Eintragung der sich aus der Baulandumlegung und der Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte ergebenden Rechtsänderungen anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeverwalter sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 43 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der Beschwerde sind der angefochtene Entscheid sowie weitere sachdienliche Unterlagen beizulegen.

Die genehmigten Quartierplanvorschriften und die zugehörigen Pläne können während der Beschwerdefrist zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei Bever eingesehen werden.

6. Mitteilung per Einschreiben an:

- alle Quartierplanbeteiligten sowie
- an die Einsprechenden, namentlich
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- lic. iur. Thomas Hess, Rechtsanwalt, casa sulegl, 7413 Fürstenaubruck (4-fach für sich und zuhänden seiner Mandanten)
- Gemeindekasse Bever

Bever, den 26. Mai 2020

Gemeindevorstand Bever

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

F. Guidon R. Roffler

Einschreiben