



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Quartierplan Pros da God

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom Gemeindevorstand am 1. Mai 2018

Letzte Änderung:

Erlassen vom Gemeindevorstand am 4. Mai 2020

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

- Einleitung ¹ Der Gemeindevorstand Pontresina hat am 12. Juli 2011 für das Gebiet Pros da God die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss ist in der Folge in Rechtskraft erwachsen.

Art. 2

- Planungsgebiet ¹ Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nrn. 2351, 2353, 2354, 2356, 2357, 2363, 2364, 2371, 2442, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485 und 2492 des Grundbuches Pontresina.
- ² Das Grundstück Nr. 2442 liegt in der Landwirtschaftszone, die Grundstücke Nrn. 2483, 2484 und 2485 befinden sich zum Teil in der Landwirtschaftszone und zum Teil in der Wohnzone 2A, die übrigen Grundstücke vollumfänglich in der Wohnzone 2A. Der schmale grün gekennzeichnete Streifen am östlichen Rand der Grundstücke Nrn. 2353 und 2364 bildet Wald.

Art. 3

- bestehende Quartierpläne im Bereich Pros da God ¹ Im Gebiet Pros da God sind in der Vergangenheit bereits Quartierpläne erlassen worden, welche ganz oder zum Teil auch das vorliegende Planungsgebiet erfassen.
- ² Bestehende Quartierpläne sind (vgl. Übersicht Anhang 7):
- Gestaltungsplan Rhätische Bahn und Costa AG betreffend Grundstücke Nrn. 2351 (Teilgebiet), 2354 (Teil Strassenparzelle), 2418 und 2477 (Teilgebiet), vom Gemeindevorstand genehmigt am 3. September 1981 (im Grundbuch auf den erwähnten Grundstücken teilweise angemerkt)
 - Quartierplan Pros da God betreffend Grundstücke Nrn. 2351 (Teilgebiet), 2353, 2354, 2356, 2357, 2363, 2364, 2371, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483 (Teilgebiet), 2484 (Teilgebiet), 2485 (Teilgebiet) und 2492, vom Gemeindevorstand erlassen am 30. Juni 1983 (im Grundbuch auf den erwähnten Grundstücken nicht angemerkt)

- Quartierplan Pros da God Südost betreffend Grundstücke Nrn. 2356, 2442, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485 und 2492, vom Gemeindevorstand erlassen am 28. September 1995 (im Grundbuch auf den erwähnten Grundstücken angemerkt)
 - Quartierplan Pros da God Südost (Revision) betreffend die Grundstücke Nrn. 2354 (Strassenparzelle), 2356, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483 (Teilgebiet), 2484 (Teilgebiet), 2485 (Teilgebiet) und 2492, vom Gemeindevorstand erlassen am 11. Juni 1998 (im Grundbuch auf den erwähnten Grundstücken angemerkt)
- ³ Über die Grundstücke des Planungsgebiets und über die darauf lastenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen orientieren Bestandestabelle (Anhang 1) und Grundbuchauszüge (Anhang 8).

Art. 4

Zweck

- ¹ Mit dem Quartierplan soll die Basis für eine einheitliche und übersichtliche Regelung im Gebiet Pros da God geschaffen werden unter Berücksichtigung der mit den früheren Quartierplänen bereits erfolgten BGF-Zuweisungen, Nutzungstransporte und veränderten AZ-Vorschriften.
- ² Des Weiteren hat der Quartierplan zum Ziel, die vorgesehenen Bauten auf den unüberbauten Grundstücken Nrn. 2351, 2353, 2356 (teilweise überbaut), 2478, 2479, 2480, und 2481 optimal zu gestalten und ebenso in die Umgebung und die Landschaft einzufügen. Zu diesem Zweck sind möglichst grosse Freiflächen zu schaffen bzw. zu erhalten.
- ³ Ausserdem bezweckt der Quartierplan eine vollständig Erschliessung aller für die bauliche Nutzung bestimmten Grundstücke im Beizugsgebiet.
- ⁴ Schliesslich regelt der Quartierplan die Verteilung der mit dem Quartierplan und der Quartierplanerschliessung verbundenen Kosten.

Art. 5

Bestandteile
des Quartier-
plans

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Quartierplans sind:
 - Bestandesplan 1:500

- Gestaltungsplan mit Richtprojekt 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Quartierplanvorschriften mit Anhängen
 - Anhang 1: Bestandestabelle
 - Anhang 2: BGF-Anspruch
 - Anhang 3: Verteilschlüssel Planungskosten
 - Anhang 4: Kostenschätzung
 - Anhang 5: Kostenverteiler
 - Anhang 6: Regelung Hecken / Feldgehölze
 - Anhang 7: Perimeter der bisherigen Quartierpläne im Gebiet Pros da God
 - Anhang 8: Grundbuchauszüge

2 Orientierende Bestandteile des Quartierplans sind:

- Gestaltungsplan 1:500, soweit er das Richtprojekt betrifft
- Gestaltungsplan 1:500 Schnitte und Ansichten (Richtprojekt) 1:500
- Planungsbericht

Art. 6

Anwendbares
Recht

- 1 Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, sind die jeweils geltenden Nutzungsordnung der Gemeinde Pontresina sowie die Erlasse des übergeordneten Bau- und Planungsrechts anwendbar.

II. Rechte und Pflichten

Art. 7

Beibehaltung
der Grundstücke
gemäß
altem Bestand

- 1 Der Quartierplan erfordert keine Umlegung von Grundstücken oder die Änderung von Parzellengrenzen.
- 2 Alle an den Grundstücken bestehenden dinglichen bzw. beschränkten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen bleiben unverändert bestehen. Einzig die im Grundbuch angemerkten Nutzungsübertragungen (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ID 1424/1425) betreffend die Grundstücke Nrn. 2363, 2364 und 2371 werden aufgehoben und sind im Grundbuch zu löschen.

- ³ Mit dem Quartierplan werden an den Grundstücken des Planungsgebiets auch keine neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen begründet, ausser dass der vorliegende Quartierplan neu im Grundbuch anzumerken ist und die Anmerkungen der früher erlassenen Quartierpläne im Grundbuch zu löschen sind.
- ⁴ Die mit dem vorliegenden Quartierplan neu begründeten Rechte und Pflichten der Eigentümer von Grundstücken im Bezugsgebiet sind ausschliesslich öffentlich-rechtlicher Natur und finden im Grundbuch keinen Niederschlag.

III. Gestaltung

Art. 8

Grundstücke
mit Baufeldern

- ¹ Auf den Grundstücken Nrn. 2351, 2353, 2356, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2483, 2484 und 2485 dürfen oberirdische Bauten und Anlagen nur in den im Gestaltungsplan eingezeichneten Baufeldern erstellt werden.
- ² Ausserhalb der Baufelder dürfen unter Vorbehalt von Art. 9 nur technisch notwendige Hochbauten wie Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen sowie eingeschossige Kleinbauten bis 10m² Grundfläche wie Gartenhäuser, Velounterstände und dergleichen erstellt werden.
- ³ Für vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und dergleichen gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- ⁴ Balkone dürfen nicht auskragen; sie sind in die Baukörper zu integrieren.

Art. 9

Bereich für
Verkehrsflächen und eingeschossige
Nebenbauten

- ¹ Die Baulinien für eingeschossige Nebenbauten umfassen den Bereich, innerhalb dem An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 66 BauG erstellt werden dürfen.
- ² Im Bereich mit Baulinie können die Nebenbauten bis an die Baulinie gestellt werden.

- Art. 10**
- Grundstücke ohne Baufelder
- 1 Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt ist, sind für die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Baufelder die Vorgaben der jeweils geltenden Nutzungsordnung der Gemeinde Pontresina massgebend.

- Art. 11**
- Unterirdische Bauten auf Grundstücken mit und ohne Baufelder
- 1 Unterirdische Bauten und Anlagen haben einen Grenzabstand von 1,5 m einzuhalten. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Abweichungen gestatten.
- 2 Zu öffentlichen Leitungen haben unterirdische Bauten und Anlagen einen Abstand 2m einzuhalten.
- 3 Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet. Diese Regelung findet in jenen Bereichen keine Anwendung, in denen oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden bzw. werden dürfen.

- Art. 12**
- Gebäudelängen innerhalb Baufelder
- Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder entfällt die Gebäudelängenbeschränkung.

- Art. 13**
- Gebäude- und Firsthöhe innerhalb Baufelder
- 1 Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder dürfen die für Quartierpläne möglichen Erhöhungen der Gebäude- und Firsthöhen in Anspruch genommen werden, nämlich:
- in Baufelder 1 bis 6 3 m
 - in Baufelder 7 bis 14 1,5 m
- 2 Die Gebäudehöhen im Baufeld 2 werden im Bereich Dacheinschnitt/Dachterrasse nach Richtprojekt gemessen.

- Art. 14**
- Dächer innerhalb Baufelder
- 1 Die Dachneigung von Gebäuden innerhalb der Baufelder richtet sich nach dem Richtprojekt. In diesem sind in den Baufeldern 1 bis 5 asymmetrische Satteldächer mit Neigungen von ca. 9° bis ca.18° vorgesehen, im Baufeld 6 symetrische Satteldächer von ca. 24° bis 28°. Die Dachneigung von Gebäuden in den Baufeldern 7 bis 14 richtet sich nach Baugesetz.

- 2 Der Dacheinschnitt bzw. die Dachterrasse ist im Baufeld 2 auf die ganze Breite nach Richtprojekt zulässig.
- 3 Für die Firstrichtung ist der Gestaltungsplan massgebend. Abweichungen sind im Rahmen von +/- 5° zulässig.

Art. 15

Gestaltung
Neubauten
innerhalb Bau-
felder

- 1 Das im „Gestaltungsplan mit Richtprojekt“ und „*Gestaltungsplan Schnitte und Ansichten (Richtprojekt)*“ dargestellten „*Richtprojekt Hochbauten*“ dient als Grundlage für die Überbauung der Grundstücke mit Baufeldern und zeigt, wie das vorgesehene Bauvolumen, die Umgebung und die Erschliessung organisiert und in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden sollen.
- 2 Für die Gestaltung der Gebäude innerhalb der Baufelder gilt das Richtprojekt als Richtlinie.
- 3 Bei Abweichungen vom Richtprojekt ist zwingend die Bauberatung beizuziehen.

Art. 16

Gestaltung
von Umge-
bungsflächen

- 1 Die Umgebungsflächen sind unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes möglichst natürlich zu belassen bzw. zu gestalten.
- 2 Der im Gestaltungsplan eingezeichnete Hochspannungsleitungskorridor (Breite 28m) ist grundsätzlich freizuhalten (gemäss Beleg Nr. 10/1986, Grundbuch Pontresina). In diesem Korridor dürfen weder unterirdische noch oberirdische Bauten für den Aufenthalt von Menschen erstellt werden.

Art. 17

Hecken / Feld-
gehölze und
Bereiche für
Bepflanzung

- 1 Die im Gestaltungsplan auf Grundstück Nr. 2351 bezeichneten Hecken und Feldgehölze dürfen entfernt werden. Die erforderliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) liegt vor.
- 2 Für die entfernten Hecken und Feldgehölze ist auf dem Grundstück Nr. 2351 innerhalb der Flächen „*Bereich für Bepflanzung*“ Realersatz

zu leisten. Sofern sachlich gerechtfertigt, kann die Baubehörde geringfügige Abweichungen von den festgelegten Bereichen bewilligen.

- ³ Die Entfernung der Hecken und Feldgehölze sowie deren Ersatz ist Sache des Eigentümers des Grundstücks Nr. 2351, welcher auch alle damit zusammenhängenden Kosten zu tragen hat.
- ⁴ Der Bereich für Bepflanzung auf Grundstück Nr. 2356 ist bei Überbauung der Baufeldes 6 mit einheimischen Gehölzen (Bäume und/oder Sträucher) zu bepflanzen.

IV. Nutzung

Art. 18

Nutzungsmass

- ¹ Das Nutzungsmass ist mit dem BGF-Anspruch im Gestaltungsplan bzw. im Anhang 2 für jedes einzelne Grundstück unter Berücksichtigung der AZ-Bonusse und Nutzungsübertragungen verbindlich festgelegt.
- ² Massgebend für die Bestimmung des BGF-Anspruchs und der bereits konsumierten BGF ist ausschliesslich das Baugesetz, welches anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. November sowie vom 2. und 4. Dezember 2003 verabschiedet und von der Regierung am 29. Juni 2004 genehmigt worden ist.
- ³ Mit BGF ist stets die anrechenbare BGF gemeint.
- ⁴ Bei Neu- und Ersatzbauten darf die im jeweiligen Baufenster zulässige BGF maximal um 20% unterschritten werden.

Art. 19

Nutzungsübertragungen

- ¹ Innerhalb des Planungsgebiets kann die Ausnützung durch Grunddienstbarkeiten grundsätzlich frei übertragen werden.
- ² Durch solche Nutzungsübertragungen darf die jedem Grundstück zustehende BGF aber nicht um mehr als 10% erhöht werden.

- ³ Die Nutzung aus dem Grundstück Nr. 2482 ist anteilmässig auf die Grundstücke Nrn. 2483, 2484 und 2485 zu übertragen (siehe Anhang 2).

Art. 20

Nutzungsart

- ¹ Die Nutzungsart der im Beizugsgebiet befindlichen Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorgaben der kommunalen Nutzungsordnung.
- ² Für neue Wohnungen gelten die einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.
- ³ Die bestehenden Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 2477, beinhaltend 166 m² BGF, und auf dem Grundstück Nr. 2484, beinhaltend 346 m² BGF, gelten nach kommunaler Zweitwohnungsgesetzgebung als Erstwohnungen. Die Ablösung dieser Erstwohnungspflicht richtet sich nach der Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde.
- ⁴ Demgegenüber gelten die bestehenden Wohnungen auf den Grundstücken Nrn. 2483 und 2485 nach der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung als Zweitwohnungen. Für Veränderungen an diesen Wohnungen ist die Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde, des Kantons und des Bundes zu beachten.

V. Erschliessung

Art. 21

Erschliessung
allgemein

- ¹ Die Erschliessung des mit den Anlagen des Verkehrs und der Ver-/Entsorgung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Vorschriften nach den Vorgaben des Erschliessungsplans.

Art. 22

Erschliessung
Verkehr

- ¹ Die Verkehrserschliessung ist mit der bestehenden Via Pros da God Sur bereits vorhanden. Unterhalt und Erneuerung dieser Verkehrsanlage sind Sache der Gemeinde. Vorbehalten bleibt die Durchführung eines Beitragsverfahrens nach den einschlägigen Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO).

- ² Private Hauszugänge und -zufahrten richten sich nach den Vorgaben im Erschliessungsplan. Erstellung und Unterhalt der Hauszugänge und -zufahrten obliegt den interessierten Grundeigentümern.

Art. 23¹

Art. 24

Abstellplätze
für Motor-
fahrzeuge

- ¹ Bei Neu- und Ersatzbauten sind die gemäss Baugesetz erforderlichen Pflichtparkplätze zu erstellen.
- ² Die unterirdischen Autoeinstellhallen sind im Erschliessungsplan richtplanmässig dargestellt. Sofern und soweit sachlich gerechtfertigt, kann die Baubehörde Abweichungen von den Standorten bewilligen.
- ³ Die oberirdischen Besucherparkplätze sind zwingend in den im Erschliessungsplan festgelegten Bereichen entlang der Erschliessungsstrasse (Via Pros da God Sur) zu erstellen.
- ⁴ Der Bereich mit 8 Besucherparkplätzen auf Grundstück Nr. 2351 dient den auf Grundstück Nr. 2353 befindlichen Baufeldern 2, 3 und 4 sowie den auf den Grundstücken Nrn. 2478 bis 2481 befindlichen Baufeldern 10, 11, 12 und 13. Dabei stehen jedem Baufeld auf Grundstück Nr. 2353 je 2 Besucherparkplätze zu sowie den Baufeldern 10, 11, 12 und 13 auf Grundstücken Nrn. 2478 bis 2481 zusammen 2 Besucherparkplätze. Die Benutzungsrechte an diesen Besucherparkplätzen gelten zulasten des Grundstücks Nr. 2351 als unentgeltlich eingeräumt. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden auf die Berechtigten nach der Anzahl der ihnen zustehenden Parkplätze aufgeteilt.
- ⁵ Die beteiligten Grundeigentümer verständigen sich über die Bauherrschaft für die Erstellung der Parkplätze.

¹ Aufgehoben durch Einsprache- und Genehmigungsentscheid des Gemeindevorstandes vom 4. Mai 2020

Erschliessung Versorgung	Art. 25		
	1	Die Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation sind im Erschliessungsplan verbindlich festgelegt. Die Erstellung dieser Anlagen erfolgt nach den Vorgaben der betreffenden Trägerschaften.	
	2	Die mit der Erstellung dieser Anlagen verbundenen Kosten werden anteilmässig nach Massgabe der den beteiligten Grundstücken zugewiesenen BGF verteilt. Die Eigentümer von bereits überbauten Parzellen haben sich an den Kosten dieser Anlagen insoweit nicht zu beteiligen, als diese bereits vorhanden sind.	
	3	Die für die öffentlichen und privaten Werkleitungen sowie die Erstellung der notwendigen Elektroverteilstationen erforderlichen Durchleitungsrechte gelten bezüglich der betroffenen Grundstücke als entschädigungslos eingeräumt.	
	4	Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Gefasstes Wasser ist nach den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes vom 10. November 2015 zu behandeln.	
Anpassungs- bereich Lang- laufloipe	5	Der Standort für die Abfallsammelstelle wird von der Gemeinde bestimmt.	
	Art. 26		
	1	Der Anpassungsbereich Langlaufloipe ist im Erschliessungsplan gekennzeichnet.	
	2	Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 2353 haben die mit der Ausübung des Langlaufsports verbundenen Aktivitäten auch im angepassten Bereich entschädigungslos zu dulden.	

VI. Finanzierung

Art. 27

Planungs-
kosten

- 1 Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus
 - dem Aufwand für die Erstellung des Quartierplans,
 - den Auslagen der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung des Quartierplans
 - den Grundbuchkosten

gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten im Zeitpunkt des Quartierplangenehmigungsentscheids des Gemeindevorstandes.
- 2 Die Planungskosten werden nach Abschluss der Quartierplanung gemäss dem verbindlichen Verteilschlüssel (Anhang 3) aufgeteilt.
- 3 Die Kostenschätzung im Anhang 4 und der provisorische Kostenverteiler im Anhang 5 orientieren über die von den Grundeigentümern zu tragenden mutmasslichen Planungskosten.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 28

Aufhebung der
bestehenden
Quartierpläne

- 1 Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Quartierplans fallen die bestehenden Quartierpläne dahin, nämlich:
 - der am 03.09.1981 erlassene Gestaltungsplan, soweit er das Grundstück Nr. 2351 betrifft. Mit Bezug auf den restlichen Teil, insbesondere das Grundstück Nr. 2418, bleibt er unverändert bestehen.
 - der am 30.06.1983 erlassene Quartierplan Pros da God
 - der am 28.09.1995 erlassene Quartierplan Pros da God Südost
 - der am 11.06.1998 erlassene Quartierplan Pros da God Südost / Revision
- 2 Das Grundbuchamt der Region Maloja wird beauftragt, die Anmerkungen der früher erlassenen Quartierpläne und die Nutzungsübertragungen gemäss Art. 7 Abs.2 QPV im Grundbuch Pontresina zu löschen.

Art. 29Gesetzliches
Pfandrecht

- 1 Für nicht rechtzeitig bezahlte Beiträge an die Gemeinde besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB.

Art. 30Differenzberei-
nigung

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei einen Fachberater beizuziehen.

Art. 31

Inkrafttreten

- 1 Der Quartierplan Pros da God tritt nach dem Erlass durch die Baubehörde Pontresina mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder mit rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.
- 2 Nach Eintritt der Rechtskraft lässt die Baubehörde den Quartierplan auf allen Grundstücken des Planungsgebiets im Grundbuch anmerken.