



St. Moritz, 21. September 2021
04/6/25/dr/OB/ld

**Genehmigungsentscheid des Gemeindevorstandes
vom 13. September 2021**

**in Sachen Teilrevision Quartierplan Bäderzentrum mit
Änderung und Konkretisierung**

I. Sachverhalt

1. Am 29. Oktober 2001 hatte der damalige Gemeindevorstand über das Bäderareal, welches das [REDACTED]gehörende Grundstück Nr. 1311 umfasst und zum Teil in der Äusseren Dorfzone und zum Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) liegt, einen Quartierplan erlassen. Dieser Quartierplan bezweckt die harmonische und zweckmässige Überbauung des Bäderzentrums von St. Moritz mit einer dem Tourismus dienenden Infrastruktur mit dem Ziel, die Voraussetzungen für die Erneuerung und Entwicklung des bestehenden Hotels, Heilbadzentrums und Hallenbads und für die Entwicklung der übrigen Anlageteile zu schaffen. An Teilen des Grundstücks bestehen Baurechte, welche in den Baurechtsgrundstücken Nr. 2353 und Nr. 2435 verselbständigt sind und derzeit [REDACTED]gehören.
2. In der Folge ist der vorerwähnte Quartierplan verschiedentlich geändert bzw. konkretisiert worden, allerdings in Bereichen, welche hier nicht weiter interessieren.
3. In dem nach wie vor geltenden Quartiergestaltungsplan sind verschiedene Baubereiche ausgeschieden worden, so auch der Baubereich «Konzert- und Konferenzzentrum», welcher in der ZöBA liegt. Gemäss Art. 5.1 QPV ist in der ZöBA und somit auch in diesem Baubereich eine weitere bauliche Nutzung erst zulässig, wenn in einer zweiten Phase der Quartiergestaltungsplan konkretisiert wird. Im Rahmen dieser zweiten Phase können die Baubereiche auch verändert werden.
4. Ende 2018 ist [REDACTED] als Delegierter [REDACTED] an die Gemeinde herantreten mit der Anfrage, ob der erwähnte Baubereich allenfalls auch für eine neue Klinik verwendet werden könne. An sich sei für die Realisierung dieses Neubauprojekts zwar der Standort Serletta Süd vorgesehen zusammen mit dem dort geplanten Gesundheitshotel. Das Problem bestehe jedoch darin, dass die vom Souverän verabschiedete und von der Regierung bereits genehmigte projektbezogene Nutzungsplanung durch Beschwerden der Nachbarschaft blockiert sei. Auch das in der Folge noch durchzuführende Baubewilligungsverfahren dürfte noch sehr viel Zeit in Anspruch nehmen, insbesondere wenn die Nachbarschaft auch im Rahmen dieses Verfahrens von ihren Einsprachemöglichkeiten Gebrauch mache. Unter diesen Umständen erscheine es unausweichlich, auf eine Alternativlösung zurückgreifen zu können, für den Fall, dass sich das Projekt nicht innert nützlicher Frist realisieren lasse. In seinem

Schreiben vom 9. September 2019 erläuterte der Gemeindevorstand die Voraussetzungen, unter denen die Projektrealisierung im Baubereich «Konzert- und Konferenzzentrum» des Quartierplangebiets Bäderzentrum möglich sein könnte. Der Gemeindevorstand wies vor allem daraufhin, dass der Quartierplan in jedem Fall angepasst bzw. konkretisiert werden müsste.

5. Nachdem [REDACTED] sowie [REDACTED] ihr Interesse an der erwähnten Alternativlösung bekräftigt hatten, befasste sich der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 21. Oktober 2019 in aller Form mit dem Thema. Er brachte dabei gestützt auf Art. 16 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Absicht zum Ausdruck, den Quartierplan Bäderzentrum im erwähnten Baubereich zu revidieren bzw. zu konkretisieren. Die entsprechende Publikation in der Engadiner Post erfolgte am 7. November 2019. Gleichzeitig orientierte der Gemeindevorstand die Öffentlichkeit mit einer Medieninformation über diese Absicht.
6. Mit Verfügung vom 8. Juni 2020 leitete der Gemeindevorstand die Teilrevision des Quartierplanes Bäderzentrum mit Konkretisierung und Änderung im Baubereich «Konzert- und Konferenzzentrum» ein. Zudem hielt er fest, dass gleichzeitig überprüft werde, ob und inwieweit sich im Rahmen dieser Teilrevision die Voraussetzungen zur Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage für [REDACTED] schaffen lassen.
7. In der Folge liess der Gemeindevorstand die Quartierplanrevision ausarbeiten. In der Zeit vom 3. Juni 2021 bis und mit 5. Juli 2021 (30 Tage) erfolgte die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Quartierplanrevision und zwar indem folgende Unterlagen öffentlich aufgelegt wurden:
 - Quartierplanvorschriften Quartierplan Bäderzentrum, Bearbeitungsstand 17. Mai 2021
 - Quartiergestaltungsplan M 1:1'000, Bearbeitungsstand 26. Mai 2021
 - Quartiererschliessungsplan M 1:1'000, Bearbeitungsstand 26. Mai 2021Grundlagen zur Information:
 - Vorprüfung Grundbuchamt 22. April 2021
 - Vorprojekt Klinik Gut, Bearbeitungsstand 25. Mai 2021
 - Rechtsgültiger Quartierplan Bäderzentrum bestehend aus Quartierplanvorschriften, Gestaltungsplan 1:1'000 und Erschliessungsplan 1:1'000

Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

8. Gemäss Quartierplan ist vorgesehen [REDACTED] ein unselbstständiges Baurecht für die Erstellung einer Parkierungsanlage einzuräumen. Diese Rechtseinräumung hat der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 29. Juli 2021 beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen, sodass dieser rechtsgültig ist.
9. Der Baurechtsvertrag zwischen [REDACTED] und [REDACTED] ist am 20. September 2021 durch deren Organe unterzeichnet worden.

II. Erwägungen

1. Gemäss Art. 53 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und 19 Abs. 1 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat nach Abschluss des Auflageverfahrens den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen. In St. Moritz liegt die Zuständigkeit für das Quartierplanverfahren gemäss Art. 137 BauG bei der Baubehörde, d.h. dem Gemeindevorstand.
2. Es wird festgestellt, dass gegen den Quartierplanentwurf keine Einsprache erhoben worden ist.
3. Wie vorne bereits festgestellt, ist Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Quartierplans Bäderzentrum im Wesentlichen die Konkretisierung und Änderung im Baubereich «Konzert- und Konferenzzentrum». Ausserdem werden mit dieser Revision die Voraussetzungen zur Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage für [REDACTED] geschaffen. Der Inhalt dieser Revision ist in den öffentlich aufgelegten Unterlagen enthalten, nämlich in Quartierplanvorschriften Quartierplan Bäderzentrum, Bearbeitungsstand 17. Mai 2021, Quartiergestaltungsplan M 1:1'000, Bearbeitungsstand 26. Mai 2021, Quartiererschliessungsplan M 1:1'000, Bearbeitungsstand 26. Mai 2021.
4. Der Gemeindevorstand hat diese Teilrevision des Quartierplans Bäderzentrum überprüft und konnte dabei feststellen, dass die getroffene Regelung in allen Teilen mit den Bestimmungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts vereinbar ist. Die Teilrevision kann daher genehmigt werden.

5. Diese Teilrevision ist ergänzender Natur, d.h., dass die bestehenden Festlegungen unverändert bleiben, soweit sie nicht durch die vorliegenden Änderungen und Konkretisierungen ersetzt worden sind. Dementsprechend bleiben auch die bestehenden Anmerkungen auf Grundstück 1311 und den Baurechtsgrundstücken D2353 und D2435 bestehen.
6. Gemäss Art. 19 Abs. 3 KRVO treten Quartierpläne mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand die Teilrevision des Quartierplans im Grundbuch anmerken. Somit ist das Grundbuchamt zu beauftragen, diese Teilrevision des Quartierplanes Bäderzentrum auf der Stammparzelle 1311 sowie auf den Baurechtsparzellen D2353 und D2435 anzumerken. Die übrigen Anmerkungen auf diesen Grundstücken bleiben unverändert.
7. Was die Kosten der vorliegenden Quartierplanrevision betrifft, so werden diese gemäss Ziff. 6.2. der Quartierplanvorschriften, soweit in diesen nichts Anderes festgelegt wird, vom Berechtigten der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 [REDACTED] getragen. Abweichende vertragliche Regelungen bleiben vorbehalten, so namentlich die in einem Planungsvertrag festzulegende Kostenregelung zwischen [REDACTED] und [REDACTED] bezüglich Spitalnutzung sowie die vertragliche Regelung zwischen [REDACTED] und [REDACTED] bezüglich der Parkplätze.
Über die Kostenverteilung ist nach Rechtskraft der vorliegenden Quartierplanrevision zu befinden.

III. Entscheid

1. Die Revision des Quartierplanes Bäderzentrum wird mit den in Ziff. I./7 erwähnten Bestandteilen genehmigt.
2. Das Grundbuchamt Maloja wird angewiesen nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheides diese Quartierplanrevision in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung unter dem Stichwort «Revision Quartierplan Bäderzentrum» im Grundbuch St. Moritz auf den Parzellen 1311, D2353 und D2435 anzumerken. Der rechtskräftige Genehmigungsentscheid gilt als Anmeldungstitel für diese Anmerkung.

3. Die Kostenfolge der Quartierplanrevision richtet sich nach Ziff. 6.2 der Quartierplanvorschriften. Die Kosten werden nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung erhoben.
4. Nach Rechtskraft dieses Genehmigungsentscheides erhalten sämtliche Verfahrensbeteiligte (siehe Mitteilung) einen Satz der unter Ziff. 1./7. erwähnten Quartierplanrevisions-Unterlagen versehen mit dem Genehmigungsvermerk.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

6. Mitteilung:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]t
- [REDACTED]

Stets höflich

Gemeindevorstand St. Moritz


Christian Jott Jenny
Gemeindepräsident


Ulrich Rechsteiner
Gemeindeschreiber

Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung im Grundbuch wird hiermit bescheinigt.

St. Moritz, 8. November 2021

Beleg 3027

Grundbuchamt der Region Maloja
Der Grundbuchverwalter/Stv.

