



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Quartierplan Gianotti/Sporthotel

Quartierplanvorschriften (QPV)

Erlassen vom Gemeindevorstand am 7. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen.....	4
Art. 1 Ausgangslage/Revision	4
Art. 2 Wirkung QP-Revision / Quartierplangebiet.....	4
Art. 3 Zweck des Quartierplanes	4
Art. 4 Bestandteile des Quartierplanes	5
Art. 5 Verbindlichkeit.....	5
Art. 6 Anwendbares Recht	5
II. Bestand	5
Art. 7 Bestand.....	5
Art. 8 Rechte und Pflichten auf öffentlichrechtlicher Basis	6
III. Nutzung.....	8
Art. 9 Nutzungsart	8
Art. 10 Nutzungsmass.....	8
IV. Gestaltung	9
Art. 11 Überbaubarkeit	9
Art. 12 Gebäudeabmessungen	10
Art. 13 Architektur.....	10
Art. 14 Ortsbaulich bedeutende Baute auf dem Grundstück Nr. 1798.....	11
Art. 15 Bauberatung	11
V. Erschliessung des Quartierplangebiets	11
Art. 16 Grundsatz	11
Art. 17 Öffentlicher Fussweg.....	11
Art. 18 Bushaltestelle	12
Art. 19 Private Parkplätze.....	12
Art. 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	12
Art. 21 Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde	12
Art. 22 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen.....	12
Art. 23 Eigentum an Ver- und Entsorgungsanlagen	13
Art. 24 Durchleitungsrechte	13
Art. 25 Abfallbewirtschaftung	13
VI. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen	13
Art. 26 Bauherrschaft für öffentliche Erschliessungsanlagen	13
Art. 27 Finanzierung des öffentlichen Fussweges.....	13
Art. 28 Finanzierung der öffentlichen Versorgungsanlagen	13
Art. 29 Kostenaufteilung für private Erschliessungsanlagen.....	14
VII. Finanzierung der Quartierplanrevision	14
Art. 30 Verfahrenskosten	14
VIII. Schlussbestimmungen	15

Art. 31 Grundbuchliche Behandlung	15
Art. 32 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans	15
Art. 33 Differenzbereinigung	15
Art. 34 Inkrafttreten	15

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004 sowie Art. 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO) wird der vom Gemeindevorstand Pontresina am 10. Januar 2012 erlassene Quartierplan Gianotti/Sporthotel revidiert und wie folgt neu gefasst:

Öffentlichrechtliche Vorschriften zum Quartierplan Gianotti/Sporthotel

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ausgangslage/Revision

Am 10. Januar 2012 hat der Gemeindevorstand Pontresina den Quartierplan Gianotti/Sporthotel erlassen. Am 6. Oktober 2020 hat der Gemeindevorstand sodann die Einleitung der Revision dieses Quartierplanes beschlossen. Mit dieser Revision wird der Quartierplan auf eine neue Basis gestellt.

Art. 2 Wirkung QP-Revision / Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet bleibt gegenüber dem am 10. Januar 2012 erlassenen Quartierplan unverändert und umfasst die Grundstücke Nr. 1771 (teilweise), 1772 teilweise), 1773 und das damit verbundene Baurecht D2582 (nachstehend als D2582 bezeichnet), 1797, 1798, 1799, 1800, 1802, 2203, 2466 (teilweise) und 2592.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500.

Der Quartierplan vom 10. Januar 2012 mit Quartierplanvorschriften und den dazugehörigen Plänen (Bestandesplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan) werden aufgehoben und durch den vorliegenden revidierten Quartierplan ersetzt. Nicht tangiert von der Quartierplanrevision wird die grundbuchlich vollzogene Neuzuteilung im Quartierplan vom 10. Januar 2012.

Art. 3 Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die rechtlich einwandfreie Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets, insbesondere eine geordnete Parkierung.

Mit dem Quartierplan werden ausserdem optimale gestalterische Voraussetzungen für die Bebauung dieses Teils des Ortskerns geschaffen.

Art. 4 Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften (QPV) mit
 - Anhang 1: Bestandestabelle
 - Anhang 2: Einfahrtsbereich Rondo,
 - Anhang 3: Grundbuchauszüge mit Bereinigung
- Bestandesplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500

Art. 5 Verbindlichkeit

Der Quartierplan gilt für die Eigentümer/innen und Baurechtsnehmer/innen aller im Beizugsgebiet gelegenen Grundstücke unbeschrieben allfälliger Handänderungen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 6 Anwendbares Recht

Soweit nachfolgend keine besonderen Vorschriften statuiert werden, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina und die übrigen Teile der Grundordnung sowie die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts zu beachten.

Privatrechtliche Regelungen sind insoweit beachtlich, als sie im Einklang mit dem vorliegenden Quartierplan stehen.

II. BESTAND

Art. 7 Bestand

Grundlage der QP-Revision bildet der Bestandesplan, die Bestandestabelle (Anhang 1) und die Grundbuchauszüge mit Bereinigung * (Anhang 3).

Alle bestehenden dinglichen bzw. beschränkten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen sind aus den Grundbuchauszügen im Anhang 3 ersichtlich. Berücksichtigt sind dabei auch die Veränderungen, welche seit Erlass bzw. Vollzug des Quartierplans vom 10. Januar 2012 eingetreten sind.

* Nachfolgende in den Grundbuchauszügen bestehenden dinglichen Rechte sind aufgrund der Festlegungen im Quartierplan nicht mehr erforderlich und sind zu löschen:

Grundstück Nr. 1802

20130123.2

Recht: Ausnützungsübertragung von 470.8 m² BGF
 zulasten Grundstück Nr. 2592

23.01.2013 Beleg 156

Grundstück Nr. 2592

20130123.2

Last: Ausnützungsübertragung von 470.8 m² BGF
 zugunsten Grundstück Nr. 1802

23.01.2013 Beleg 156

Grundstück Nr. 2592

20100304.4

Last: Oberirdisches Parkplatzbenützungsrecht (Pflichtparkplätze)
 zugunsten Grundstück Nr. 2079

04.03.2010 Beleg 493, 23.01.2013 Beleg 155

Grundstück Nr. 2079

20100304.4

Recht: Oberirdisches Parkplatzbenützungsrecht (Pflichtparkplätze)
 zulasten Grundstück Nr. 2592

04.03.2010 Beleg 493, 23.01.2013 Beleg 155

Art. 8 Rechte und Pflichten auf öffentlichrechtlicher Basis

Auf öffentlichrechtlicher Basis gelten folgende Rechte und Pflichten als eingeräumt:

Grundstück Nr. 1773 (D2582)

Gemäss Grundbuchauszug besteht auf dem Grundstück Nr. 1773 (D2582) als Last ein Baurecht für Zufahrt zugunsten Grundstück Nr. 2333.

Zulasten des Grundstücks Nr. 1773 (nicht aber zulasten D2582) ist darüber hinaus ein selbstständiges dauerndes Baurecht für eine Baute begründet worden mit Dauer bis 31. Juli 2108.

Bei der Überbauung des Grundstücks Nr. 1773 (D2582) ist auf die vorgenannte Zufahrt Rücksicht zu nehmen. In jedem Fall sind die im Anhang 2 vorgegebenen Koten (Durchfahrtshöhe zu Parkhaus Rondo: mindestens 2.70 m) einzuhalten.

Grundstücke Nr. 1800 und 1802

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1802 ist berechtigt, in dem im Erschliessungsplan blau karrierten Bereich des Grundstücks Nr. 1800 einen Teil der unterirdischen Parkierungsanlage sowie im rot karrierten Bereich des Grundstücks Nr. 1800 oberirdische, eingeschossige Kellerräume mit Dachterasse zu erstellen und beizubehalten.

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1800 ist verpflichtet sich an den Unterhaltskosten der unterirdischen Parkieranlage P1 bzw. der Zufahrt zur Via da la Staziun im Verhältnis der Anzahl von ihm privatrechtlich erworbenen Parkplätze zur gesamten Anzahl Parkplätze zu beteiligen.

Obenerwähnter Absatz 2 (bis anhin im alten Quartierplan unter Art. 9.Punkt 1.c geregelt) ist als Nachtrag zu den Dienstbarkeiten ID 20120911.1 bis 20120911.5 vom 11.09.2012 im Grundbuch einzutragen.

Grundstück Nr. 1772 (Via Maistra)

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 2592 und 2079 (Sporthotel) sind berechtigt, die im Erschliessungsplan mit grünem Pfeil gekennzeichneten Bereich des der Gemeinde gehörenden Grundstücks Nr. 1772 (Via Maistra) erstellte unterirdische Fussgänger Verbindung zu dem ausserhalb des Beizugsgebietes befindlichen Grundstück Nr. 2079 (Sporthotel) beizubehalten.

Die für die unterirdische Fussgänger Verbindung erforderlichen Rechte am Strassenkörper (Via Maistra) sind durch die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1772 (Via Maistra) den Eigentümern der Grundstücke Nr. 2592 und 2079 (Sporthotel) eingeräumt. Sämtliche mit der unterirdischen Fussgänger Verbindung verbundenen Kosten gehen unter dem Vorbehalt privatrechtlicher Abmachungen zulasten des Eigentümers des Grundstücks Nr. 2592.

Die Gemeinde räumt dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 2079 (Sporthotel) in dem im Erschliessungsplan blau gestrichelten Bereich des Grundstücks Nr. 1772 das Recht für eine Hotelvorfahrt ein (ausschliesslich Vorfahrt, Um-/Auslad, max. 30 Min, keine Parkierung und auch keine andere Nutzung). Bei wiederholter, dieser Bestimmung widersprechender Nutzung dieses Bereichs durch den Eigentümer des Grundstücks Nr. 2079, seine Angestellten oder seine Gäste, z.B. als Parkplatz, kann der Gemeindevorstand dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 2079 das Recht zur Nutzung dieses Bereichs als Hotelvorfahrt jederzeit auf dem Verfügungsweg entziehen. Der Eigentümer entschädigt dieses Nutzungsrecht gemäss Art. 10 der Gebührenordnung zum Baugesetz der Gemeinde.

Grundstück Nr. 1771, 1772 und 2466

Die Eigentümer der Grundstücke 1773, 1798, 1799, 1800, 1802, 2203 und 2592 sowie die Baurechtsnehmer von Grundstück Nr. D2582 sind berechtigt, in den im Erschliessungsplan orange kariert gekennzeichneten Bereichen der Grundstücke 1771, 1772 und 2466 (innerhalb ihrer ehemaligen Grundstücksbereiche gemäss Altbestand) unterirdische Bauten zu erstellen und beizubehalten.

Diese allfälligen unterirdischen Bauten im Trottoirbereich sind von den Berechtigten so zu projektieren und auszuführen, dass der Trottoirkörper keinen Schaden nimmt. Sie dürfen nur bis zu einer Kote von 1.0 m unter dem künftigen Niveau der Trottoirs erstellt werden. Vor der Projektierung ist die Ausgestaltung der unterirdischen Bauten im Einzelnen mit den

verantwortlichen Organen der Gemeinde abzusprechen. Sämtliche mit diesen unterirdischen Bauten verbundenen Kosten gehen unter dem Vorbehalt privatrechtlicher Abmachungen zulasten der jeweils Berechtigten.

Generelle Kostenregelung

Soweit in den Quartierplanvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gehen die mit der Ausübung obiger Rechte verbundenen Kosten zulasten der Berechtigten. Vorbehalten bleiben abweichende privatrechtliche Vereinbarungen.

III. NUTZUNG

Art. 9 Nutzungsart

Die Art der Nutzung der zum Quartierplangebiet gehörenden Grundstücke richtet sich nach der Grundordnung, insbesondere dem Zonenplan und den dazugehörigen Zonenvorschriften im Baugesetz sowie den einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Das Baufeld G ist ausschliesslich für eine gastwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Art. 10 Nutzungsmass

Die Nutzungsmasse werden für jedes einzelne Grundstück in der nachfolgenden Tabelle bestimmt.

Eigentümer	Bestand		zugewiesene BGF m ²
	Grundstück Nr.	Parz. Fläche bestehend m ²	
	1773 D2582	198.71 198.71	346.32
	1798	427.77	1)
	1799	183.37	1)
	1800	656.21	904.17
	1802	1'080.56	2'389.64
Sporthotel Pontresina AG	2203	382.32	0.0
Sporthotel Pontresina AG	2592	427.64	2)
<i>Strassenraum, Gewässer:</i>			
Pol. Gde Pontresina (Strassenraum Via da la Staziun)	1771 (T)	514.57	0
Pol. Gde Pontresina (Strassenraum Via Maistra)	1772 (T)	145.84	0
Pol. Gde Pontresina (Gewässer)	1797	112.93	0
Pol. Gde Pontresina (Strassenraum Via Maistra)	2466 (T)	37.96	0

- 1) Bei den Grundstücken Nrn. 1798 und 1799 gilt das Nutzungsmass, welches durch die derzeit bestehenden Gebäuden beansprucht ist (Hofstattrecht gemäss Art. 18 BauG).
- 2) Beim Baufeld G auf Grundstück Nr. 2592 gilt ein Nutzungsmass von max. 60 m² BGF. Dieses Baufeld G kann nur insoweit überbaut werden, als ab einem im Quartierplangebiet befindlichen Drittgrundstück im Rahmen einer Grunddienstbarkeit die erforderliche Nutzung beschafft werden kann (Nutzungstransport).

Weitere Nutzungstransporte sind weder innerhalb des Quartierplangebietes noch in Verbindung mit angrenzenden Grundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes zulässig.

IV. GESTALTUNG

Art. 11 Überbaubarkeit

Für die Überbaubarkeit des Quartierplangebiets ist der Gestaltungsplan massgebend. Bestehende Bauten, welche rechtmässig erstellt worden sind, mit den QP-Vorschriften jedoch

in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten (Art. 16 BauG) sowie zweckgeändert werden (Art. 19 BauG). Bauliche Veränderungen, so insbesondere Wiederaufbauten nach Zerstörung (Art. 17 BauG) und nach freiwilligem Abbruch (Art. 18 BauG), haben sich jedoch nach dem Quartierplan zu richten. Die Baubehörde kann bei untergeordnetem Bauvorhaben Abweichungen gestatten.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder für Hochbauten und die darin festgelegten Höhenkoten (m.ü.M.) bestimmen den Rahmen, innerhalb dessen Hochbauten zulässig sind. Letztere müssen nicht zwingend an die Begrenzung der Baufelder gelegt werden.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder für Terrassenanlagen und die darin festgelegten Höhenkoten (m.ü.M.) bestimmen den Rahmen, innerhalb dessen solche Anlagen zulässig sind. Nur Absturzsicherungen dürfen diese Höhenkoten überschreiten.

Der im Erschliessungsplan festgelegte „Bereich private unterirdische Parkieranlagen (P1, P2)“ bestimmen grundsätzlich den Rahmen, innerhalb dessen solche Parkieranlagen erstellt werden dürfen. Sofern keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen, dürfen unterirdische Parkieranlagen auch ausserhalb der Baubereiche gelegt werden.

Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.5 m über die Begrenzung der Baufelder in den öffentlichen Raum hinausragen, sofern sie dessen Benützung nicht beeinträchtigen.

Art. 12 Gebäudeabmessungen

Innerhalb der Baufelder sind mit Ausnahme der Gebäudehöhen keine Gebäudeabmessungs- und Grenzabstandsvorschriften zu beachten. Vorbehalten bleiben die Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG).

Die Begrenzungen der Gebäude in der Höhe ergeben sich bei den Baufeldern A, B, C, D, E und F aus den Vorgaben im Gestaltungsplan (OK Dachrandabschlüsse). Die möglichen Mehrhöhen gemäss Art. 112 Abs. 2 Baugesetz sind bei den festgelegten Höhenkoten bereits berücksichtigt.

Nur technische Aufbauten wie Schornsteine, Liftüberfahrten, Oblichter, Geländer und Absturzsicherungen u. dgl. dürfen die festgelegten Dachrandhöhen überschreiten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen die festgelegten Dachrandhöhen nicht überschreiten.

Innerhalb des Baufeldes G auf der Terrassenanlage des Grundstückes 2592 darf eine eingeschossige Baute erstellt werden.

Art. 13 Architektur

Hauptbauten sind in Massivbauweise zu erstellen. Es sind kompakte, ruhige Baukörper anzustreben.

Für die eingeschossige Baute in Baufeld G gelten die Bestimmungen gemäss Abs. 1 dieses Artikels. Sie hat sich durch gute Architektur bezüglich Einordnung (insbesondere Höhen), Form, Materialisierung, Detaillierung und Farbigkeit auszuzeichnen. Die Gestaltung der Baute hat in enger Zusammenarbeit mit der Bauberatung zu erfolgen.

Die Nutzung der Flachdächer als Dachterrassen darf nur in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen erfolgen. Balkone dürfen nur sehr zurückhaltend angebracht und müssen möglichst in den Baukörper integriert werden.

Die Stützmauern im Bereich der Grundstücke Nr. 1800, 1802, 2203 und 2592 sind mit Bruchsteinen zu verkleiden oder zu verputzen.

Art. 14 Ortsbaulich bedeutende Baute auf dem Grundstück Nr. 1798

Der im Gestaltungsplan mit ‚ortsbaulich bedeutende Baute‘ gekennzeichnete Bauteil des Gebäudes Nr. 64 ist zu erhalten.

Die Bebauung der verbleibenden Grundstücksfläche wird durch das Baufeld B und E geregelt.

Art. 15 Bauberatung

Sämtliche bauliche Vorkehren innerhalb des Beizugsgebiets bedürfen der Bauberatung.

V. ERSCHLIESSUNG DES QUARTIERPLANGEBIETS

Art. 16 Grundsatz

Die verkehrsmässige Erschliessung sowie die Versorgung und Entsorgung der im Beizugsgebiet befindlichen Grundstücke richtet sich nach den Vorgaben im Erschliessungsplan. Dies gilt insbesondere auch für die Ein- und Ausfahrten in die privaten unterirdischen und oberirdischen Parkieranlagen, welche mit einem Pfeil farblich bezeichnet sind.

Art. 17 Öffentlicher Fussweg

Der im Erschliessungsplan grün eingezeichnete Fussweg stellt eine öffentliche Verkehrsanlage dar. Der 1.5 m breite, mit Hartbelag versehene Fussweg wird beleuchtet.

Die Eigentümer/innen der mit dem Fussweg belasteten Grundstücken Nr. 2203, 2592, 1802, und 1800 haben die Anlage und die dauernde Benützung in dem im Erschliessungsplan eingezeichneten Bereich ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Der öffentliche Fussweg kann von jedermann benutzt werden.

Art. 18 Bushaltestelle

Im Erschliessungsplan ist die bestehende Bushaltestelle (orange umrandet) ausgewiesen.

Art. 19 Private Parkplätze

Im Erschliessungsplan sind die privaten oberirdischen Parkplätze (hellblau umrandet) ausgewiesen (Grundstück Nr. 1800 und 2203).

Sollte das Grundstück Nr. 1800 umfassend überbaut werden, hat der Eigentümer diese oberirdischen Parkplätze ganz aufzuheben und in die unterirdische Parkierungsanlage P1 zu verlegen oder andernorts unterirdisch anzulegen.

Art. 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Neue Autoabstellplätze sind grundsätzlich in den im Erschliessungsplan vorgesehenen Parkierungsanlagen bereitzustellen. Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes. Die Pflichtparkplätze werden im Baubewilligungsverfahren den einzelnen Nutzungseinheiten zugeordnet.

Die unterirdische Parkierungsanlage P1 dient den Gebäuden auf den Grundstücken Nr. 1802, 1800 und 2079, die unterirdische Parkierungsanlage P2 den Gebäuden auf den Grundstücken Nr. 1798 und Nr. 1799. Die Gebäude auf Grundstück Nr. 1773 (D2582) haben ihre Parkierungsrechte im Rondo.

Rechtseinräumungen an unterirdischen Autoeinstellplätzen zugunsten Nicht-Quartierplanbeteiligten ist nur mit Zustimmung des Gemeindevorstandes zulässig, und auch dies nur, wenn der quartierinterne Bedarf gemäss kommunalem Baugesetz abgedeckt ist.

Die unterirdischen Parkierungsanlagen dürfen das gewachsene Terrain nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei geringfügigen Überschreitungen und guter Einordnung zulässig.

Bei der Planung und Projektierung der unterirdischen Parkierungsanlagen sind die Leitungsführungen der öffentlichen Versorgungsanlagen (Abwasser, Wasser etc.) zu berücksichtigen. Die Projektierung hat in Absprache mit den zuständigen Gemeindeorganen bzw. den Werken zu erfolgen.

Art. 21 Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde

Die im Quartierplangebiet zulässigen Bauten sind gemäss den Weisungen der Gemeinde an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisations-, Meteor-, Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen) anzuschliessen.

Art. 22 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Erschliessungsplan im Einzelnen gekennzeichnet.

Art. 23 Eigentum an Ver- und Entsorgungsanlagen

Bestehende sowie alle neuen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben im Eigentum der Gemeinde oder der Werke von denen sie ausgehen.

Die privaten Ver- und Entsorgungsanlagen sind Bestandteil des Grundstücks, auf denen sie sich befinden bzw. gehören den jeweiligen Werkeigentümer/innen. Vorbehalten bleiben bestehende oder neue privatrechtliche Abmachungen unter den Beteiligten.

Art. 24 Durchleitungsrechte

Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer/innen und Baurechtsnehmer/innen sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

Dabei ist auf die berechtigten Interessen der Grundeigentümer/innen und Baurechtsnehmer/innen angemessen Rücksicht zu nehmen. Vorbehalten bleiben bestehende oder neue privatrechtliche Abmachungen unter den Beteiligten.

Art. 25 Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung erfolgt gemäss Erschliessungsplan über die gedeckte Abfallsammelstelle im Bereich der Einfahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage P1 nach den Weisungen der Gemeinde.

VI. AUSFÜHRUNG, UNTERHALT, ERNEUERUNG UND FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Art. 26 Bauherrschaft für öffentliche Erschliessungsanlagen

Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der im Erschliessungsplan dargestellten öffentlichen Erschliessungsanlagen sind Sache der Gemeinde.

Art. 27 Finanzierung des öffentlichen Fussweges

Die mit der Erneuerung, dem Unterhalt und dem Winterdienst verbundenen Kosten des öffentlichen Fussweges trägt die Gemeinde.

Art. 28 Finanzierung der öffentlichen Versorgungsanlagen

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden über die Anschluss- und Benützungsgebühren finanziert.

Die Kosten für Erneuerung, Unterhalt und Winterdienst der Abfallsammelstelle trägt die Gemeinde.

Die Kosten der Elektrizitätsversorgung und Telekommunikation einschliesslich der Kosten für die Verlegung der dazugehörigen öffentlichen und privaten Leitungen gehen zulasten der ausführenden Werke und Unternehmen.

Art. 29 Kostenaufteilung für private Erschliessungsanlagen

Soweit in den vorliegenden Vorschriften keine andere Regelung enthalten ist, haben die involvierten Grundeigentümer die Kosten für private Erschliessungsanlagen unter sich aufzuteilen.

Können sich die Grundeigentümer darüber nicht einigen, gelangt Art. 33 zur Anwendung.

VII. FINANZIERUNG DER QUARTIERPLANREVISION

Art. 30 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten vorliegender Revision des Quartierplans, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch, werden wie folgt auf die aktuellen Eigentümer und Stockwerkeigentümer verteilt:

25% gehen zulasten der RMR Pontresina AG, Via Maistra 140, 7504 Pontresina, welche den betreffenden Betrag an die Stockwerkeigentümer Grundstück Nr. 1798 nach Massgabe der Wertquoten weiterverrechnen kann.

75% gehen zulasten der Sporthotel Pontresina AG, Via Maistra 145, 7504 Pontresina, welche den betreffenden Betrag an die Stockwerkeigentümer Grundstück Nr. 1802 nach Massgabe der Wertquoten bzw. an den Eigentümer des Grundstücks Nr. 2592 weiterverrechnen kann. Die Aufteilung zwischen den Stockwerkeigentümern Grundstück Nr. 1802 und dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 2592 erfolgt nach Massgabe der Grundstücksfläche.

Diese Kosten sind innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Quartierplans zur Zahlung fällig.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Grundbuchliche Behandlung

Die Baubehörde lässt den revidierten Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Pontresina auf allen Grundstücken im Quartierplangebiet anmerken. Gleichzeitig wird die Anmerkung des bestehenden Quartierplans vom 10. Januar 2012 aufgehoben. Die Baubehörde ist für die Anmeldung besorgt.

Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind für die Abgabe der erforderlichen Anmeldungen berechtigt.

Art. 32 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans

Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 33 Differenzbereinigung

Entstehen aus der Anwendung des revidierten 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 Fachberater beizuziehen.

Art. 34 Inkrafttreten

Der ‚Quartierplan Gianotti/Sporthotel Revision 2020‘ tritt nach der Genehmigung durch die Baubehörde Pontresina und den unbenutzten Ablauf der Beschwerdefrist in Kraft.