



**Verfügung des Gemeindevorstandes
vom 29. September 2025
in Sachen
Quartierplan Salet
Reduktion Quartierplanperimeter
Einleitungs- und Genehmigungsbeschluss**

St. Moritz, 08. Oktober 2025
2019-0022/05/3/dr/pc/gb

**Gesuchstellerin und
Grundeigentümer
Parz. 2226**



I. Sachverhalt

1. Am 12. Juli 1979 genehmigte der Gemeindevorstand den die heutigen Parzn. 2231, 2227, 2228, 2243, 2225, 2269 mit D2270, 2229 mit D2373 und D2366, 2275, 2224 mit D2266, 2250 mit D2251, 2226 mit D2350, D2402 und D2320, 2239, 2230, 2216, 364 und 2232 umfassenden Quartierplan «Salet».
2. Teilrevisionen des Quartierplans «Salet» wurden am 25. Februar 1980, 18. Januar 1994 und 24. Februar 1997 genehmigt.
3. Mit Beschlussnummer 995/2020 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden am 01. Dezember 2020 eine das Areal Du Lac betreffenden projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Diese Teilrevision umfasste auch Teilbereiche der sich innerhalb des Quartierplanperimeters «Salet» befindlichen Parz. 2226.
4. Mit Schreiben vom 28. Mai 2025 setzte der Gemeindevorstand sämtliche Grundeigentümer innerhalb des Bezugsgebiets des Quartierplans «Salet» darüber in Kenntnis, dass er eine Teilrevision des Quartierplans «Salet» einzuleiten beabsichtige. Hintergrund der Planung sei der akute Mangel an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Die Gemeinde beabsichtige deshalb, auf dem im nördlichen Teil der Via Giovanni Segantini situierten Teil der Parz. 2226, unter Beibehaltung der erforderlichen Flächen für Kindergarten und Kindertagesstätte, Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. In diesem Bereich seien im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken im Quartierplan Salet für das damals so genannte Grundstück C (heute Parz. 2226) keine besonderen Vorschriften definiert. Für die Parz. 2226 würden die Vorschriften einzig festhalten, dass zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf ein Quartierplan erarbeitet werden solle. Anstelle der Quartierplanung sei die Gemeinde dieser Bestimmung allerdings schon im Rahmen der von der Regierung des Kantons Graubünden am 01. Dezember 2020 mit der Beschluss Nr. 995/ 2020 genehmigten projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung «Du Lac» nachgekommen. Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) «Du Lac» und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) «Du Lac» sowie die dazugehörigen Vorschriften zum GGP und GEP würden öffentlich-rechtliche Vorgaben für die Überbauung des zur Diskussion stehenden Bereichs der Parz. 2226 enthalten. Auf Grund dieser Vorgaben könne der Quartierplanperimeter gemäss dem beigelegten Plan im zu Diskussion stehenden Bereich der Parz. 2226 reduziert werden. Gestützt auf Art. 16 Abs. 1 Raumplanungsverordnung für den Kanton

Graubünden (KRVO) könne gegen die vorgesehene Abgrenzung des Quartierplangebiets, während 30 Tagen Einsprache erhoben werden.

5. In der Zeit vom 03. Juni bis und mit 03. Juli 2025 legte der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 16 KRVO den Situationsplan der beabsichtigten Reduktion des Quartierplanperimeters öffentlich auf. Den Zweck der Planung umschrieb er wie folgt:
 - *«Anpassung des Quartierplanperimeters im Umfang der Parz. 2226 (ohne Baurechtsgrundstücke D2320, D2402 und D2350)»*
 - *Schaffung der Voraussetzungen zwecks Realisierung eines Gesamtvorhabens mit Wohnraum für Einheimische, Kindergarten und Kindertagesstätte nach den Vorgaben des GGP's «Du Lac» und GEP «Du Lac» vom 01. Dezember 2020»*
6. Am 30. Juni 2025 haben [REDACTED] Einsprache gegen die am 03. Juni 2025 publizierte Absicht einer Einleitung einer Teilrevision des Quartierplans «Salet» erhoben. Sie beantragen die bekanntgegebene beabsichtigte Teilrevision des Quartierplans «Salet» nicht einzuleiten und die Anpassung des Quartierplanperimeters nicht zu genehmigen. Zumindest sei das Einleitungsverfahren bis zum rechtsgültigen Abschluss der Totalrevision der Grundordnung zu sistieren. Eventualiter sei der Planungssperimeter über alle Quartierpläne in St. Moritz zu erstrecken, wobei diesfalls alle Quartierpläne gleichzeitig in der beabsichtigten Revision zu unterziehen wären. Die Einsprecher begründen ihren Antrag damit, dass das eingeschlagene Vorgehen bundesrechtswidrig sei. Auf Grund der laufenden Arbeiten der Totalrevision der Grundordnung bestehe gestützt auf Art. 27 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und Art. 21 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) eine Planungszone. Die stark überholte Grundordnung sei vorgängig zu revidieren.
7. Mit Schreiben vom 23. Juli 2025 nahm der Gemeindevorstand Stellung zur Einsprache vom 30. Juni 2025. Er erläuterte die Ausgangslage, die derzeit geltenden rechtliche Rahmenbedingungen und den Zweck der Planung. Insbesondere wies er darauf hin, dass gemäss Ziffer 2.2 der Quartierplanvorschriften «Salet» (2. Abschnitt) lediglich festgehalten werde, dass für das neu gebildete Grundstück C und für jenen Teil der Parz. 1612, soweit diese nicht in den Quartierplan einbezogen worden sei, später bei Bedarf ein

Quartierplan aufgestellt werden solle, der auf den vorliegenden Quartierplan «Salet» Rücksicht nehme, wobei andere Nutzungen als Wohnnutzungen zulässig seien. Weiter halte diese Bestimmung fest, dass die bestehende Baumgruppe (vor dem Kindergarten und der Kindertagesstätte) zu erhalten sei. Bauten nur so nahe an bestehenden Bäumen und Sträucher gerückt werden dürften, dass diese in ihrem Wachstum nicht beeinträchtigt würden. Zu beachten sei, dass diese Baumgruppe lediglich von Seiten des Quartierplans einen gewissen Schutz geniesse. Es handle sich also nicht um eine Forstwirtschaftszone im Sinne der eidgenössischen- und/ oder kantonalen Waldgesetzgebung, wofür deren allfälligen Entfernung ein Rodungsgesuch erforderlich wäre.

Anstelle einer Quartierplanung sei die Gemeinde dieser Bestimmung im Rahmen der von der Regierung für den Kanton Graubünden am 01. Dezember 2020 mit der Regierungsbeschluss Nr. 995/ 2020 genehmigten projektbezogenen Television der Ortsplanung «Du Lac» nachgekommen. Der GGP «Du Lac» und der GEP «Du Lac» sowie die dazugehörigen Vorschriften zum GGP und GEP würden öffentlich-rechtliche Vorgaben für die Überbauung des zur Diskussion stehenden Bereichs der Parz. 2226 enthalten. Massgebend sei Art. 6 der Vorschriften der zum sogenannten, im GGP Du Lac festgesetzten Bereich mit Konzeptpflicht folgendes festhalte:

«¹ Innerhalb des Bereichs mit Konzeptpflicht dürfen Neubauten nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Von der Konzeptpflicht ausgenommen sind:

- a. notwendige öffentliche Infrastrukturbauten und -anlagen (bspw. Trafostation etc.);*
- b. bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung an bestehenden öffentlichen Bauten.*

² Das Konzept hat eine optimale Ausnützung und eine qualitätsvolle Überbauung des Teilareals aufzuzeigen. Im Konzept ist im Minimum die Sicherstellung folgender Kriterien nachzuweisen:

- a. gute städtebauliche Einordnung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur;*
- b. sorgfältige Umgebungs- und Terraingestaltung;*
- c. Zweckmässige Parkierung sowie Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Veloverkehr.*

³ Für die Beurteilung des Überbauungs- und Erschliessungskonzepts zieht die Baubehörde eine ausgewiesene Fachperson bei.

⁴ Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Perimeters der Konzeptstudie sind ein kleiner Grenzanstand von 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von 7.0 m einzuhalten.»

Weiter gelte laut Art. 10 Abs. 1 Lit. d der Vorschriften zum GGP und GEP «Du Lac» im Bereich mit Konzeptpflicht eine maximale Ausnützung Ziffer von 0.7.

Die Gemeinde wies darauf hin, dass durch den Wegfall der im Quartierplan festgesetzten Baumerhaltungspflicht sich der Baubereich auf Parz. 2226 wesentlich vergrössern würde. Die max. zulässige Ausnützung könne künftig auf dem gesamten noch nicht überbauten Teil der Parz. 2226 realisiert werden. Ohne die bestehende Einschränkung würde sich die bauliche Nutzung somit nicht nur im nördlichen Teil der Parz. 2226, direkt angrenzend an das Grundstück der Einsprecher, konzentrieren. Die Voraussetzungen für eine gleichmässige Verteilung des zulässigen Nutzungsmasses auf das gesamte Grundstück wären geschaffen und aus Sicht des Gemeindevorstandes sowohl im Interesse der Einsprecher als auch der Gemeinde. Sie würde zu einer höheren Verträglichkeit und besseren Durchlässigkeit der Bebauung beitragen und hätte positive Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung und Ausblick vom benachbarten Grundstück.

Der Gemeindevorstand ersuchte die Einsprecher, diese Ausführungen in ihren weiteren Überlegungen einzubeziehen. Ohne Rückmeldung innerhalb von 20 Tagen gehe der Gemeindevorstand davon aus, dass die Einsprecher an ihren Einsprachen festhalten würden. Diesfalls würde die Gemeinde anschliessend über die Einleitung des Verfahrens entscheiden.

8. Am 06. und 19. August 2025 fanden zwei Besprechungen zwischen den Einsprechern und Vertretern der Abteilung Hochbau statt. Dabei wurde die Absicht des Gemeindevorstandes nochmals im Einzelnen erläutert und Möglichkeiten für einen Vergleich erörtert.
9. Mit dem E-Mail vom 20. August 2025 teilte die Abteilung Hochbau den Einsprechern mit, dass sie sich am 19. August 2025 darauf geeinigt hätten, dass im Wettbewerbsprogramm für die Wohnüberbauung Salet eine Formulierung aufgenommen werde, welche die Anliegen der Nachbarschaft und damit auch der Einsprecher berücksichtige. Nachfolgende Formulierung sei ein Vorschlag, welche die Abteilung Hochbau den Einsprechern gerne unterbreite:

«Die sich auf dem Areal befindende Baumgruppe beeinträchtigt eine ausgewogene Verteilung der Baumassen auf dem Wettbewerbsareal. Die Baumgruppe steht deshalb zur Disposition. Insbesondere sollen die Situierung, Ausdehnung und Höhe der Neubauten auf die bestehenden, angrenzenden Wohngebäude der Parzellen 1648, 1647, 372, 2315 und 2049 Rücksicht nehmen und deren tieferliegende Lage berücksichtigen. Es wird darauf Wert gelegt, dass die Volumetrie der Neubauten nicht nur auf das Areal selbst bezogen stimmig projiziert werden, sondern auch die angrenzenden Wohngebäude in Lage, Besonnung und Aussicht in die Gesamtüberlegungen gebührend miteinbeziehen.»

Im Wettbewerbsprogramm werde zudem darauf verwiesen das eines der Beurteilungskriterien des Preisgerichts, welches angemessen zu berücksichtigen sei, laute:

«Einbindung in die Umgebung: Einordnung der Bauten in die Umgebung; Erscheinungsbild, räumliche Wahrnehmung, Eingliederung in das Umfeld.»

Die Einsprecher würden gebeten zu bestätigen, dass diese Formulierungen in ihrem Sinne seien und so im Wettbewerbsprogramm einfließen können. Weiter würden sie gebeten zu bestätigen, dass mit dem Start des Wettbewerbsverfahrens und der Ausgabe des Wettbewerbsprogramms ihre Anliegen berücksichtigt seien und damit der Rückzug der Einsprache gegen die Einleitung der Teilrevision des Quartierplans Salet erfolge.

10. Mit dem E-Mail vom 09. September 2025 teilen die Einsprecher mit, dass sie ihre Einsprache in Folge Vergleichs zurückziehen würden, wenn die vorgeschlagenen Formulierungen für das Wettbewerbsprogramm in den Abschreibungs- bzw. Genehmigungsentscheid so im Wortlaut wiedergeben würden. Sofern diesem Vorgehen zugestimmt werde könne, was die Gemeinde zu bestätigen hätte, würde die Einsprache zurückgezogen werden.
11. Gleichentags bestätigte die Abteilung Hochbau, dass die Formulierungen in den (vorliegenden) Abschreibungs- bzw. Genehmigungsentscheid aufgenommen würden und den Text für den Wettbewerb wie umschrieben in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen werde.

II. Erwägungen

1. Gemäss Art.16 Abs.1 KRVO gibt der Gemeindevorstand die Absicht zu Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebiets während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 28. Mai 2025 schriftlich über die Absicht zur Einleitung der Quartierplanung benachrichtigt. Die Publikation der Absicht zur Einleitung der Quartierplanung erfolgte vom 03. Juni bis und mit 03. Juli 2025.

2. Während der öffentlichen Auflage kann gemäss Art. 16 Abs. 2 KRVO beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebiet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

3. Am 30. Juni 2025 haben [REDACTED] [REDACTED] Einsprache gegen die Absicht zur Einleitung der Teilrevision des Quartierplans «Salet» erhoben. Diese wurde in Folge Vergleich am 09. September 2025 zurückgezogen.

Gemäss Art. 20 Abs. 1 Gesetz über die Verwaltungrechtspflege (VRG) schreibt die Behörde das Verfahren als erledigt ab, wenn im Laufe des Verfahrens das rechtserhebliche Interesse am Erlass eines Entscheids in der Sache wegfällt, insbesondere aufgrund des Rückzugs der Begehren, der Rücknahme des angefochtenen Entscheids oder eines Vergleichs. Rückzug, Anerkennung und Vergleich werden in die Abschreibungsverfügung aufgenommen und erlangen damit die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 20 Abs.3 VRG). Die Einsprache ist in Folge Rückzugs demnach abzuschreiben.

4. Die Parteien haben sich im Rahmen des Vergleichs geeinigt, folgende Bestimmungen in das Wettbewerbsprogramm aufzunehmen:

«Die sich auf dem Areal befindende Baumgruppe beeinträchtigt eine ausgewogene Verteilung der Baumassen auf dem Wettbewerbsareal. Die Baumgruppe steht deshalb zur Disposition. Insbesondere sollen die Situierung, Ausdehnung und Höhe der Neubauten auf die bestehenden, angrenzenden Wohngebäude der Parzellen 1648, 1647, 372, 2315 und 2049 Rücksicht nehmen und deren tieferliegende Lage berücksichtigen. Es wird darauf Wert gelegt, dass die Volumetrie der Neubauten nicht nur auf das Areal selbst bezogen stimmig projiziert werden, sondern auch die angrenzenden Wohngebäude in Lage, Besonnung und Aussicht in die Gesamtüberlegungen gebührend miteinbeziehen.»

Zudem werde im Wettbewerbsprogramm drauf verwiesen, dass eines der Beurteilungskriterien des Preisgerichts, welches angemessen zu berücksichtigen ist, lautet:

«Einbindung in die Umgebung: Einordnung der Bauten in die Umgebung; Erscheinungsbild, räumliche Wahrnehmung, Eingliederung in das Umfeld.»

Damit ist die Abteilung Hochbau zu beauftragen, diese Bestimmungen in das Wettbewerbsprogramm aufzunehmen. Dies ist mittels Auflage im Dispositiv entsprechend zu sichern.

5. Da die Teilrevision des Quartierplans «Salet» lediglich eine Reduktion des Quartierplanperimeters vorsieht, ist die Planung mit Abschluss dieses Verfahrensschritt damit beendet. Weitere Verfahrensschritte erübrigen sich.
6. Gemäss Art. 20 Abs. 1 KRVO legt der Gemeindevorstand die nach Abschluss der Quartierplanung von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteilen an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest. Die Politische Gemeinde St. Moritz als Gesuchstellerin trägt die Kosten im Betrag von CHF 1'200.00 für die vorliegende Quartierplanung vollumfänglich. Diese Kosten sind innerhalb von 30 Tagen an die Gemeindekasse St. Moritz zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Einleitung des Quartierplanverfahrens «Salet» durch Reduktion des Quartierplanperimeters im Umfang des nördlichen Teils der Parz. 2226 (ohne die

Baurechts Grundstücke D2350, D2402 und D2320) wird gemäss dem öffentlich aufgelegten Perimeterplan beschlossen und genehmigt.

2. Da die Planung lediglich eine Reduktion des Quartierplanperimeters vorsieht erübrigen sich weitere Verfahrensschritte.
3. Die Einsprache von [REDACTED] vom 30. Juni 2025 wird infolge Vergleichs abgeschrieben.
4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, folgende Bestimmung in das Wettbewerbsprogramm aufzunehmen:

«Die sich auf dem Areal befindende Baumgruppe beeinträchtigt eine ausgewogene Verteilung der Baumassen auf dem Wettbewerbsareal. Die Baumgruppe steht deshalb zur Disposition. Insbesondere sollen die Situierung, Ausdehnung und Höhe der Neubauten auf die bestehenden, angrenzenden Wohngebäude der Parzellen 1648, 1647, 372, 2315 und 2049 Rücksicht nehmen und deren tieferliegende Lage berücksichtigen. Es wird darauf Wert gelegt, dass die Volumetrie der Neubauten nicht nur auf das Areal selbst bezogen stimmig projiziert werden, sondern auch die angrenzenden Wohngebäude in Lage, Besonnung und Aussicht in die Gesamtüberlegungen gebührend miteinbeziehen.»

Zudem ist im Wettbewerbsprogramm darauf zu verweisen, dass einer der Beurteilungskriterien des Preisgerichts, welches angemessen zu berücksichtigen ist, zu lauten hat:

«Einbindung in die Umgebung: Einordnung der Bauten in die Umgebung; Erscheinungsbild, räumliche Wahrnehmung, Eingliederung in das Umfeld.»
5. Mit Eintritt der Rechtskraft dieses Genehmigungsentscheids wird die Reduktion des Quartierplanperimeters als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Grundstücken 2231, 2227, 2228, 2243, 2225, 2269 mit D2270, 2229 mit D2373 und D2366, 2275, 2224 mit D2266, 2250 mit D2251, 2226 mit D2350, D2402 und D2320, 2239, 2230, 2216, 364 und 2232 im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz angemeldet. Das Grundbuchamt der Region Maloja wird beauftragt, die Anmerkung des Quartierplans vorzunehmen.
6. Die Kosten im Betrag von CHF 1'200.00 für die Durchführung dieses Quartierplanverfahrens gehen zulasten der Politischen Gemeinde St. Moritz. Diese sind innerhalb von 30 Tagen an die Gemeindekasse St. Moritz bezahlen.

- 
Stets höflich

Gemeindevorstand St. Moritz


Christian Jott Jenny
Gemeindepräsident


Ulrich Rechsteiner
Gemeindeschreiber