

4 4.4 Quartierplanung
Quartierplanung Arvins und Obere Zone Pro dal Non

Anlässlich der öffentlichen Auflage der Quartierplanung Arvins und des Quartierplanes Obere Zone Pro dal Non erhob [REDACTED], als Eigentümer der Parzelle Nr. 66, Einsprache gegen den Quartierplan Arvins. Ebenfalls hat der Rechtsvertreter von [REDACTED], eine Einsprache verfasst. Gegenstand der beiden Eingaben bildet einzig die Frage nach der Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 66 des Einsprechers. Während die Parzelle Nr. 66 laut Art. 10 der Quartierplanvorschriften über keine bauliche Ausnützung mehr verfügt, vertritt der Einsprecher die Auffassung, dass seine Parzelle als bebaubares Grundstück zu betrachten sei.

Gestützt auf den vorliegenden Bericht von [REDACTED] kann die Einsprache begründet abgelehnt werden.

Nach einer kurzen Diskussion wird einstimmig folgendes beschlossen:

- Die Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen.
- Der Quartierplan Arvins und der revidierte Quartierplan Obere Zone Pro dal Non werden genehmigt.
- Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss QPV in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Eigentümer aufgeteilt.
- Die Mitteilung des Beschlusses erfolgt an alle beteiligten Grundeigentümer (Liegenschaftsbesitzer, Miteigentümer und Verwaltungen)

Gemeindeverwaltung
7522 La Punt-Chamuesch



BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes La Punt-Chamues-ch
vom 6. September 2000

betreffend

Genehmigung des Quartierplans Arvins

I Sachverhalt

1. Am 15. Juli 1992 leitete der Gemeindevorstand La Punt-Chamues-ch gestützt auf Art. 99 und 104 des Baugesetzes (BauG) über das Gebiet Arvins, umfassend die Parzellen Nr. 36 - 57, 61 - 80, 88, 91 - 97, 387 - 390, 394 - 397, 402, 411 - 414, 426 und 432 das Quartierplanverfahren ein. Das Verfahren sollte, wie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bereits mit Schreiben vom 6. Juli 1990 mitgeteilt worden war, dazu dienen, die untere und obere Arvinsstrasse sowie alle im Quartierplangebiet gelegenen Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung durch die Gemeinde zu übernehmen und anschliessend zu sanieren. Ausserdem sollten im Rahmen der Quartierplanung die beschränkten dinglichen Rechte, soweit diese die zu übernehmenden Erschliessungsanlagen betreffen, bereinigt und frühere Quartierpläne im Gebiet aufgehoben oder den heute geltenden planungs- und baurechtlichen Bestimmungen der Gemeinde und des übergeordneten Rechts angepasst werden.
2. Gegen den Einleitungsbeschluss vom 15. Juli 1992, welcher am 23. Juli 1992 publiziert und allen Betroffenen auch schriftlich mitgeteilt worden war, gingen 13 Einsprachen ein, die sich jedoch mit einer Ausnahme nicht gegen die Durchführung des Verfahrens an sich und die Abgrenzung des Quartierplangebietes richteten, sondern die Frage der Schaffung von zwei unabhängigen Stichstrassen oder einer Ringstrasse und die Ausgestaltung des Kostenverteilers für die Verteilung der Sanierungskosten betrafen.

3. Mit Beschluss vom 17. März 1993 bestätigte der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss sowie die Umgrenzung des Quartierplangebietes ohne Aufteilung der Teilgebiet I und II. Gleichzeitig befand er über die Einsprachen, wobei eine Einsprache abgewiesen und auf die übrigen, gegen das Erschliessungskonzept und den zugehörigen Kostenverteiler gerichteten Einsprachen nicht eingetreten wurde. Der Einleitungsbeschluss und die Einspracheentscheide wurden allen Betroffenen am 24. März 1993 mitgeteilt. Die Entscheide blieben unangefochten.
4. In der Folge beschloss der Gemeindevorstand mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Meinungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die künftige Erschliessung des Quartiers mit einer Ringstrasse oder zwei Stichstrassen, eine Revision des Generellen Erschliessungsplanes in die Wege zu leiten, um das künftige Erschliessungskonzept durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Der revidierte Plan sah vor, das Quartier inskünftig über zwei Stichstrassen zu erschliessen und durch einen Fussweg miteinander zu verbinden. Dieser Erschliessungsanordnung stimmte die Gemeindeversammlung nach erfolgter öffentlicher Auflage der Revisionsvorlage vom 10. Oktober bis 8. November 1994 mit Beschluss vom 24. März 1995 zu. Der so abgeänderte Generelle Erschliessungsplan wurde schliesslich von der Regierung mit Beschluss vom 7. Oktober 1996 genehmigt.
5. Die Revision des Generellen Erschliessungsplanes verzögerte die Arbeiten am Quartierplan Arvins. Nach Genehmigung des revidierten Generellen Erschliessungsplanes durch die Regierung liess der Gemeindevorstand den Quartierplan Arvins durch den beauftragten Planer und Juristen erstellen. Nach Vorprüfung des Quartierplans durch den Gemeindevorstand wurden schliesslich die zum Quartierplan gehörenden Vorschriften und Pläne in der Zeit vom 5. Juni - 4. Juli 2000 öffentlich aufgelegt. Die Auflage umfasste folgende Bestandteile:
 - Quartierplanvorschriften (QPV)
 - Bestandesplan 1:500
 - Landerwerbsplan 1:500
 - Erschliessungsplan 1:500 Verkehr
 - Erschliessungsplan 1:500 Wasser *
 - Erschliessungsplan 1:500 Abwasser *
 - Plan 1:500 Werkleitungen *
 - Gestaltungsplan 1:500 Siedlung Arvins
 - Kostenverteiler obere Beitragszone
 - Kostenverteiler untere Beitragszone
 - Kostenverteiler Planungskosten
 - Kostenübersicht
 - Anhang: Grundbuchauszüge

* Gesamtplan für Quartierplan Arvins und Quartierplan Obere Zone Pro dal Non

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auflage des Quartierplans Arvins erfolgte durch Publikation in der Engadiner Post vom 3. Juni 2000. Mit Schreiben vom 31. Mai 2000 wurden alle vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch persönlich über die Auflage des Quartierplanes orientiert.

6. Während der öffentlichen Auflage des Quartierplanes erhob [REDACTED] als Eigentümer der Parzelle Nr. 66 mit Eingabe vom 2. Juli 2000 Einsprache gegen den Quartierplan. Am 5. Juli 2000 traf zudem beim Gemeindevorstand eine weitere, vom Rechtsvertreter von [REDACTED] verfasste Einsprache vom 4. Juli 2000 ein. Auf den Inhalt der Einsprache [REDACTED] sowie die darin gestellten Begehren ist in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen.

Weitere Einsprachen gingen während der Auflagefrist nicht ein.

II Erwägungen

A Formelles

1. Das Quartierplangebiet umfasst alle gemäss rechtskräftigem Einleitungsbeschluss vom 15. Juli 1992/17. März 1993 in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücke, namentlich die derzeitigen Parzellen Nr. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 (teilweise), 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 387, 388, 389, 390, 394, 395, 396, 397, 402, 411, 412, 413, 414, 426 und 454 des Grundbuches La Punt-Chamues-ch. Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes und die einbezogenen Parzellen bzw. Parzellenflächen sind aus dem Bestandesplan 1:500 sowie dem Landerwerbsplan 1:500 ersichtlich.
2. Gemäss Art. 102 Abs. 2 BauG und Art. 45 KRG kann während der öffentlichen Auflage eines Quartierplans beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Quartierplan zu widersetzen. Die von [REDACTED] unter dem Datum des 2. und 4. Juli 2000 erhobene Einsprache erfolgte rechtzeitig innerhalb der Auflagefrist. Als Eigentümer der im Quartierplangebiet gelegenen Parzelle Nr. 66 und Miteigentümer der Parzelle Nr. 70 ist der Einsprecher zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist daher einzutreten.

B Einsprachebehandlung

1. Gegenstand der beiden Eingaben von [REDACTED] vom 2. und 4. Juli 2000 bildet einzig die Frage nach der Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 66 des Einsprechers. Während die Parzelle Nr. 66 laut Art. 10 der Quartierplanvorschriften (QPV) über keine bauliche Ausnützung mehr verfügt und demzufolge auch im Gestaltungsplan 1:500 Siedlung Arvins auf ein Baufenster auf Parzelle Nr. 66 verzichtet wurde, vertritt der Einsprecher die Auffassung, dass seine Parzelle als bebaubares Grundstück zu betrachten und entsprechend zu behandeln sei. In der Einsprache seines Rechtsvertreters vom 4. Juli 2000 wird daher formell der Antrag gestellt, die Quartierplanvorschriften abzuändern und die zulässige Bruttogeschossfläche für die Parzelle Nr. 66 unter Einbezug des Miteigentumsanteils von 53/1000 an Parzelle Nr. 70 auf insgesamt 109 m² BGF festzulegen. Ausserdem wird beantragt, den Gestaltungsplan mit einem Baufenster für Parzelle Nr. 66 zu ergänzen.

2. Die Beurteilung der Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 66 setzt eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Entstehungsgeschichte der Feriensiedlung Arvins und der seinerzeit durchgeführten Planungen und erteilten Baubewilligungen voraus. Im Folgenden ist daher zunächst auf den alten Quartierplan Arvins vom 28.05./30.06.1969 und die nachfolgenden Planungen im Zusammenhang mit der Feriensiedlung Arvins näher einzugehen.
3. Der Quartierplan Arvins vom 28.05./30.06.1969, der laut Art. 9 QPV durch den vorliegenden Quartierplan aufgehoben wird, basiert auf einem Vertrag zwischen der Arvins AG und der Gemeinde über die Quartierplangestaltung der alten Parzellen Nr. 4-24, 4-25, 4-7, 4-35 - 4-60 und 4-6 samt zugehörigem Situationsplan 1:1000 von dipl. Architekt Thomas Schmid, Zürich, datiert 19.02.1969. Die im Verlaufe der Jahre erfolgten Änderungen in der Parzellarstruktur sowie die neue Grundbuchvermessung machen es schwierig, den Perimeter des alten Quartierplans Arvins genau zu bestimmen, zumal der Plan Schmid keine Parzellennummern enthält und der Quartierplan ausserdem nur für die im Baugebiet gelegenen und zur Wohnzone gehörenden Parzellen Geltung haben sollte. Auf Grund der Anmerkungen im Grundbuch kann davon ausgegangen werden, dass der Quartierplan im Bezugsgebiet der vorliegenden Quartierplanung auf jeden Fall die heutigen Parzellen Nr. 53, 57, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80 und 454 umfasste.

Aus dem Quartierplan ergibt sich sodann, dass das in der Wohnzone gelegene Quartierplangebiet, welches damals im Eigentum der Arvins AG stand, mit den im Plan Schmid vom 19.02.1969 dargestellten Bauten und Anlagen überbaut werden sollte. Laut Ziffer II/3a der Quartierplanbestimmungen sollte dabei die nach Art. 17 der Bauordnung berechnete Ausnützungsziffer für das ganze Gebiet 0.2 betragen. Ziffer II/3b andererseits erklärte die Anzahl, Stellung, Geschosshöhe, Gebäudehöhe und das Ausmass der im Quartierplan vorgesehenen Bauten für verbindlich. Kleinere Abweichungen sollten lediglich bezüglich Länge und Breite der Bauten in begründeten Fällen möglich sein. Im Übrigen enthält der Quartierplan noch Bestimmungen über Parkieranlagen und weitere Gemeinschaftsanlagen sowie deren Finanzierung.

Nun gelangte aber der von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 1969 genehmigte und am 30. Juni 1969 mit dem Quartierplan im Grundbuch angemerkte Plan Schmid vom 19.02.1969, wie die heutige Bebauung des Gebietes zeigt, gar nie zur Ausführung. Architekt Schmid reichte zwar am 10. November 1969 im Auftrag der Büchel Fertigbauten AG bei der Gemeinde ein Baugesuch ein, welches im Wesentlichen dem Quartierplanprojekt entsprach. Dieses Baugesuch wurde dann aber später wegen gestalterischer Vorbehalte der Gemeinde fallen gelassen. Die heute bestehende Überbauung beruht jedenfalls weder auf dem genehmigten Quartierplan Schmid von 1969 noch auf der nachfolgenden Baueingabe vom 10. November 1969. Die tatsächlich realisierten Überbauungen gehen im Gegenteil auf zwei spätere, von einander unabhängige Baubewilligungsverfahren zurück, welche in den Jahren 1970 - 1974 über das Gebiet der heutigen Siedlungsgemeinschaft Arvins und 1969 - 1981 über den Landbesitz der Mora AG durchgeführt wurden. Zum Baubewilligungsverfahren für die Siedlung Arvins ist im Einzelnen folgendes festzustellen.

4. Grundlage für die Bewilligung der heutigen Feriensiedlung Arvins bildete ein Baugesuch vom 23. Februar 1970, welches die Architekten J. Troxler und K. Döbeli im Auftrag der Firma Büchel AG verfasst und bei der Gemeinde eingereicht hatten. Dieses Baugesuch sah vor, auf der damals 11'060 m² haltenden Parzelle Nr. 7 elf Normgebäude (Typ A, B oder C) mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 2'206 m² zu erstellen. Aus den gleichzeitig eingereichten Baugesuchen für die einzelnen Häuser und dem Situationsplan 1:500 vom 21. Februar 1970 ist ersichtlich, dass ursprünglich fünf Häuser des Typs A mit je 122 m² BGF, drei Häuser des Typs B mit einer BGF von je 226 m² und drei Häuser des Typs C mit je 306 m² BGF erstellt werden wollten. Diesem Bauvorhaben, in den Baugesuchsakten als Projekt Nr. 2 bezeichnet, stimmte die Gemeindeversammlung vom 4. März 1970 zu, worauf der Gemeinderat der Bauherrschaft am 24. April 1970 die Baubewilligung für das eingereichte Quartier unter Vorbehalt der Erledigung einer Einsprache betreffend die Bauten A1, A5 und B1 erteilte. Am 25. Juni 1971 bewilligte sodann die Gemeinde den Anbau eines Windfangs am Haus Nr. 5 (Typ A), wodurch sich die Bruttogeschossfläche dieser Baute auf 130 m² erhöhte.

Im Zuge der Ausführung der Feriensiedlung Arvins wurden verschiedene Projektänderungen bewilligt. Am 14. April 1971 bewilligte die Baubehörde ein leicht abgeändertes Projekt für die Häuser Typ B, wodurch sich die Bruttogeschossfläche der Häuser Typ B gemäss Baugesuch vom 28. Januar 1971 von 226 auf 228 m² erhöhte. Am 28. Juni 1971 bewilligte die Gemeinde ferner der Bauherrschaft Fassadenänderungen am Haus Typ C1. Eine wesentliche Projektänderung ergab sich schliesslich durch das Abänderungsgesuch vom 30. April 1971, worin die Bauherrschaft um Ausführung eines weiteren Hauses Typ C anstelle der vorgesehenen Häuser 1, 2 und 3 des Typs A ersuchte. Diese wesentliche Änderung wurde von der Gemeindeversammlung vom 7. September 1971 bewilligt. Zwei weitere kleinere Abänderungen wurden von der Gemeinde am 10. April 1981 und am 21. September 1990 bewilligt (vgl. Bauvorhaben Avenida Anstalt Vaduz sowie Umbau Wohnung Losli, Chesa Contessa).

Neben den erwähnten Projektänderungen ergab sich 1973 auch eine Ausweitung der Feriensiedlung Arvins auf die Parzelle Nr. 4-84 (neu Nr. 78). Nachdem die Gemeindeversammlung vom 1. Juni 1972 die Angliederung eines zusätzlichen Neubaus des Typs B an das bestehende Quartier befürwortet hatte, erteilte der Gemeinderat der Bauherrschaft am 23. Mai 1973 die Bewilligung für die Erstellung des Neubaus Typ B9 gemäss Baugesuch vom 26. Juni 1972.

5. Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich, dass der von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 1969 genehmigte Quartierplan Arvins in der beschlossenen Fassung nicht zur Ausführung gelangte. Weder die Erschliessung und noch weniger die Überbauung des Gebietes erfolgten nach den Vorgaben des seinerzeit genehmigten Planes Schmid von 19.02.1969. Auf Grund der Akten kann auch nicht gesagt werden, dass der Quartierplan von 1969 einfach durch den späteren Plan Troxler/Döbeli vom 21.02.1970 ersetzt worden wäre. In den Akten finden sich jedenfalls keine Anhaltspunkte für eine formelle Abänderung des Quartierplans vom 28.05./30.06.1969 und des zugehörigen Planes Schmid. Auch wurde kein neues Quartierplanverfahren durchgeführt, wie in Ziffer II/5 des Quartierplans von 1969 für veränderte Umstände vorgesehen war. Der Plan Troxler/Döbeli erstreckte sich so dann lediglich über ein Teilgebiet des vom alten Quartierplan Arvins betroffenen Gebietes. Auf Grund des einheitlichen Baugesuches für ein ganzes Quartier mit

insgesamt elf Wohnbauten und insbesondere auf Grund der Tatsache, dass sowohl der Plan Troxler/Döbeli vom 21.02.1970 als auch der revidierte Plan der beiden Architekten vom 9.12.1970 jeweils der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt wurden, ist anzunehmen, dass der Überbauungsplan für das Feriendorf Arvins als eigener Quartierplan im Sinne von Art. 9 des damals geltenden Baugesetzes vom 21. Dezember 1966/18. März 1968 betrachtet wurde. In der Abänderungsbewilligung vom 6. Oktober 1971 ist denn auch von einer "Änderung des Quartierplans vom 4. März 1970" die Rede. Der Plan Troxler/Döbeli vom 21.02./9.12.1970 ist daher als eigenständiger Quartierplan im Sinne von Art. 9 des damals geltenden Baugesetzes zu betrachten, welcher neben den heutigen Parzellen Nr. 64 - 77 und 454 auch die Parzelle Nr. 78 umfasste, auf welche der Quartierplan mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 1972 ausgedehnt worden war. Anders zu behandeln sind jedoch die vom Plan Troxler/Döbeli nicht erfasste Parzelle Nr. 80, für welche ein Einzelbaubewilligungsverfahren durchgeführt wurde, sowie die bisher nicht überbaute Parzelle Nr. 53. Dies ist insoweit von Bedeutung, als die Parzellen Nr. 53 und 80 für die Beurteilung der hier strittigen Nutzungsansprüche der Parzelle Nr. 66 von vornherein ausser Betracht fallen.

6. Auf Grund des Baugesuches vom 4. Februar 1970 und der Bewilligung der Gesamtüberbauung vom 24. April 1970 steht fest, dass die Ausnützungsziffer sowohl im Baugesuch als auch in den nachfolgenden Abänderungsgesuchen einheitlich über das ganze Gebiet der Siedlung Arvins berechnet wurde. Von Bedeutung ist sodann, dass zum Quartierplan Troxler/Döbeli keine Quartierplanbestimmungen bestehen und bei der Abparzellierung der einzelnen Parzellen keine Aufteilung der BGF-Ansprüche auf die einzelnen Grundstücke erfolgte. Weder aus den Bauakten noch aus den Grundbuchakten ist jedenfalls eine entsprechende Aufteilung ersichtlich. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass die vom Plan Troxler/Döbeli erfassten Parzellen mit Ausnahme der später dazugekommenen Parzelle Nr. 78 in Bezug auf die Ausnützungsberechnung eine Einheit darstellten. Das gemäss Plan Troxler/Döbeli im Bereich der Parzelle Nr. 66 zwar vorgesehene, bisher jedoch nicht erstellte Haus Nr. 4 (Typ A) könnte daher heute nur mehr bewilligt werden, wenn das gesamte Quartier noch über eine Ausnützungsreserve verfügte. Gleiches gilt für allfällige Ausbauvorhaben auf den bereits überbauten Parzellen.

Auf Grund einer bereits im Februar 1991 vom Ingenieurbüro J. Jenatsch & Co. erstellten Ausnützungsberechnung über das ganze Quartier steht fest, dass das Quartier als Ganzes bereits damals übernutzt war. Auch eine aktuelle AZ-Berechnung auf Grund der nach 1991 geänderten Vorschriften über die nichtanrechenbaren Geschossflächen (insbesondere Ausklammerung der Treppenhäuser, welche mehrere Wohnungen erschliessen) zeigt, dass auch mit dem mildereren neuen Recht das Gebiet insgesamt immer noch übernutzt ist. Die Übernutzung beträgt ohne Einbezug der Parzelle Nr. 78 in die Berechnung immer noch rund 211 m².

7. Nach den bisherigen Feststellungen ist davon auszugehen, dass die Parzelle Nr. 66 auch nach den heute geltenden gelockerten Vorschriften über die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht überbaut werden kann, selbst wenn im damaligen Quartierplan im Bereich der Parzelle Nr. 66 grundsätzlich eine Baute gemäss Typ A vorgesehen war. Die einheitliche Berechnung der Ausnützung über das ganze Quartier war von Anfang an vorgesehen und wurde von den verantwortlichen Architekten noch im Jahre 1990 ausdrücklich bestätigt. Entgegen der im Schreiben des Rechtsvertreters des Einsprechers vom 25. September 1997 und in

der vorliegenden formellen Einsprache geäusserten Auffassung verfügt daher heute weder die Parzelle Nr. 66 als solche noch die Parzelle Nr. 70 über eine Ausnutzungsreserve. Einen anderen Schluss lässt auch die in der Einsprache angerufene Stellungnahme der Gemeinde vom 4. Februar 1991 gegenüber einem damaligen Kaufinteressenten (■■■■■) nicht zu, wurde doch darin der Nachweis einer Ausnutzungsreserve ausdrücklich vorbehalten. Wörtlich hielt jedenfalls die Baukommission im betreffenden Schreiben unter lit. a fest: "Die Parzelle Nr. 66 stellt ein baureifes Grundstück dar. Vorausgesetzt, dass die Grenzabstände eingehalten werden und die erforderliche Ausnutzungsberechtigung nachgewiesen werden kann." Auf Grund dieses klaren Vorbehaltes kann daher entgegen der in der Einsprache vertretenen Auffassung nicht gesagt werden, dass die Gemeinde selbst immer davon ausgegangen sei, dass der Parzelle Nr. 66 noch eine BGF zustehe. Die von der Gemeinde im Februar 1991 im Anschluss an das Schreiben an ■■■■■ in Auftrag gegebene AZ-Berechnung der Siedlung Arvins durch das Ingenieurbüro J. Jenatsch & Co. ergab im Gegenteil, dass bereits damals einer zulässigen BGF von 2'510 m² ca. 3'042 m² bereits genutzter BGF gegenüberstanden (vgl. AZ-Berechnung vom 14. Februar 1991).

8. Nicht gerechtfertigt ist schliesslich auch der Einwand des Einsprechers, dass 1970 durch den Unternehmer widerrechtlich auf den Parzellen Nr. 67 und 68 je ein Mehrfamilienhaus mit sechs Eigentumswohnungen erstellt worden seien, was zur krassen Übernutzung des Quartiers geführt habe. Auf der nachmaligen Parzelle Nr. 67 war von Anfang an ein Mehrfamilienhaus Typ C (Haus C III) vorgesehen. Für die Parzelle Nr. 68 anderseits wurde am 6. Oktober 1971 eine Abänderungsbewilligung erteilt, wobei die ursprünglich vorgesehenen Bauten Typ A 1, 2 und 3 durch das Mehrfamilienhaus Typ C IV ersetzt wurden. Dieser wesentlichen Änderung des Quartierplans hatte die Gemeindeversammlung, wie bereits ausgeführt, am 7. September 1971 zugestimmt. Zur Ausschöpfung der maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bzw. zur Übernutzung des Quartier trugen indessen nicht nur die Abänderungsbewilligungen sondern auch der Umstand bei, dass die Erstellerin der Bauten in einzelnen Bauten des Typs B und C AZ-pflichtige Galerien erstellt hatte. Im Zeitpunkt der Erteilung der Abänderungsbewilligungen sowie des Einbaus der Galerien stand nun aber die zur Gesamtüberbauung gehörende, unüberbaute Parzelle Nr. 66, welche das Baukonsortium Arvins am 29. Juli 1970 von der Arvins AG erworben hatte, noch im Eigentum des Baukonsortiums, welches als Erstellerin des Quartiers für die Überbauung des Gebietes verantwortlich zeichnete. Die bauliche Ausnutzung der Parzelle Nr. 66 wie auch des zugehörigen Miteigentumsanteils an Parzelle Nr. 70 konnte daher ohne weiteres vom Baukonsortium für die im Zuge der Überbauung vorgenommenen Änderungen beansprucht werden. Damit drängte sich seinerzeit auch keine Intervention der Gemeinde in Bezug auf den Schutz der Rechte des Eigentümers der Parzelle Nr. 66 auf. Auf Grund der Akten ist daher davon auszugehen, dass die Parzelle Nr. 66 im Zeitpunkt, als der Einsprecher das Grundstück zusammen mit dem Miteigentumsanteil an Parzelle Nr. 70 am 16. Februar 1981 vom Baukonsortium erwarb, längst ausgenutzt war. Bereits damals hätte daher die vorhandene Übernutzung des Quartiers bzw. das Fehlen einer AZ-Berechtigung für die Parzelle Nr. 66 und des zugehörigen Anteils an Parzelle Nr. 70 durch eine entsprechende Anfrage an die Gemeinde festgestellt werden können, wie dies dann später im Rahmen der Verkaufsverhandlungen von 1991 mit dem Kaufinteressenten ■■■■■ geschah. Wenn daher der Einsprecher seinerseits die Parzelle Nr. 66 1981 ohne entsprechende Abklärungen vom Baukonsortium erwarb,

hat er dies selbst zu vertreten. Jedenfalls kann der seinerzeitige Verzicht auf genauere Abklärungen heute nicht der Gemeinde angelastet werden.

9. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass mit den vom Baukonsortium Arvins in den Jahren 1970 - 1975 gestützt auf den Plan Troxler/Döbeli realisierten Bauten die auf dem ganzen Areal gemäss Gesetz zulässige Bruttogeschossfläche bereits 1975 längst ausgeschöpft war. Auch unter Berücksichtigung der seither eingetretenen Änderungen in Bezug auf die Berechnung der Ausnützungsziffer (Verzicht auf die Anrechnung von Treppenhäusern, welche mehrere Wohnungen erschliessen) weist die bestehende Feriensiedlung gemäss geltendem Recht immer noch eine Übernutzung von rund 211 m² auf. Unter den gegebenen Umständen konnte daher der Parzelle Nr. 66 keine Bruttogeschossfläche mehr zugewiesen werden. Damit erweist sich indessen die Einsprache als unbegründet.

C Genehmigung des Quartierplanes

Der in der Zeit vom 5. Juni - 4. Juli 2000 öffentlich aufgelegte Quartierplan Arvins erfüllt nach den Feststellungen des Gemeindevorstandes die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung sowie die Vorgaben des Baugesetzes und des Generellen Erschliessungsplanes für das Gebiet Arvins. Nachdem sich auch aus den Ausführungen zur Einsprache [REDACTED] keine Änderungen in Bezug auf Art. 10 QPV und den Gestaltungsplan 1:500 Siedlung Arvins aufdrängen, können sämtliche Bestandteile des Quartierplans gemäss öffentlicher Auflage genehmigt werden.

Der Genehmigungsbeschluss ist dem Einsprecher und allen Eigentümerinnen und Eigentümern der in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen schriftlich mitzuteilen. Bei den Stockwerkeigentümergeinschaften erfolgt die Mitteilung des Beschlusses ausschliesslich an die Verwaltungen, nachdem sämtliche Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 31. Mai 2000 auch persönlich über die öffentliche Auflage des Quartierplans orientiert worden sind und von Seiten von Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern keine Einsprachen eingingen. Bei Liegenschaften im Miteigentum erfolgt die Mitteilung des Beschlusses an die einzelnen Miteigentümerinnen und Miteigentümer persönlich.

Gestützt auf diese Erwägungen und in Anwendung von Art. 103 BauG und Art. 38 ff. KRG beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III Beschluss

1. Die Einsprache von [REDACTED] [REDACTED] vom 2. und 4. Juli 2000 wird abgewiesen.
2. Der Quartierplan Arvins wird mit den in Ziffer I/5 aufgeführten Bestandteilen gemäss öffentlicher Auflage vom 5. Juni - 4. Juli 2000 genehmigt.
3. Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft gemäss Art. 27 QPV zur Anmerkung beim Grundbuchamt Oberengadin und zur Eintragung der sich aus dem Landerwerbsplan und der Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte sowie der Anmerkungen ergebenden Rechtsänderungen anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.
4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 26 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
5. Dieser Beschluss kann innert 20 Tagen seit Mitteilung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden angefochten werden.
6. Mitteilung an
 - Rechtsanwalt Dr. Marc E. Wieser, 7524 Zuoz (2-fach, für sich und seinen Mandanten)
 - alle von der Quartierplanung Arvins betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

La Punt-Chamues-ch, 15. September 2000



GEMEINDEVORSTAND
LA PUNT CHAMUES-CH

Der Präsident:

Jakob Stieger

Der Aktuar:

Urs Niederegger