

Gemeinde St. Moritz

Neufassung Quartierplan «Braschunauns»

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Vom Gemeindevorstand erlassen am 1. Nov. 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage.....	3
2.	Die wichtigsten Änderungen	4
2.1	Randbedingungen für die Überarbeitung.....	4
2.2	Bemerkungen zu den wichtigsten Änderungen	4
	a) Perimeter	4
	b) Nutzung und Gestaltung.....	5
	c) Erschliessung und Parkierung.....	6
	d) Ver- und Entsorgung	7
	e) Verschiedenes	7
3.	Mitwirkung	8
4.	Oeffentliche Auflage.....	9
	Anhang.....	10

1. Ausgangslage

Problematik

Der Quartierplan «Braschunauns» ist vom Gemeindevorstand am 24. Mai 1994 erlassen worden. Der Plan wurde seinerzeit in der Überzeugung ausgearbeitet, dass die gesamte Überbauung und Erschliessung in einem Zug erstellt werden kann. Die veränderte wirtschaftliche Situation und – damit einhergehend – die nachlassende Nachfrage haben zur Folge, dass eine schrittweise Realisierung der Gesamtüberbauung notwendig wird.

Für eine etappenweise Realisierung fehlen in den Plänen und Vorschriften jedoch die entsprechenden Regelungen. Dies betrifft vor allem die Erstellung und Finanzierung von Infrastrukturanlagen. Diese Beurteilung wurde durch ein konkretes Bauvorhaben¹ bestätigt.

Antrag auf Teilrevision

Aus diesem Grund hat die Bauherrschaft des erwähnten Bauvorhabens einen Antrag auf eine Teilrevision des Quartierplans gestellt. Bevor der Gemeindevorstand über den Antrag entscheiden wollte, hat er die Grundeigentümer innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu einer Orientierung und Aussprache eingeladen.² Im Anschluss an diese Orientierung wurde den Grundeigentümern Gelegenheit geboten, sich zu den damals diskutierten Änderungsvorschlägen im Rahmen einer Vernehmlassung zu äussern.

Aufgrund der eingegangenen Reaktionen konnte festgestellt werden, dass eine Mehrheit der Grundeigentümer eine Teilrevision unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich unterstützen würde. Der Gemeindevorstand hat deshalb eine zweite Orientierungsversammlung³ durchgeführt; dabei wurden die Ziele und Schwerpunkte der Revision sowie das weitere Vorgehen erläutert und diskutiert. Die Versammlung unterstützte das Vorgehen der Gemeinde.

Einleitungsbeschluss

Am 8. Februar 1999 hat der Gemeindevorstand deshalb die Einleitung der Teilrevision beschlossen. Dagegen sind keine Einsprachen erhoben worden.

¹ Baugesuch für ein Mehrfamilien- und Personalhaus (Baustandort Nr. 8) sowie für eine unterirdische Einstellhalle (1. Etappe), Parzelle Nr. 2342, Via Surpunt

² Orientierung der Grundeigentümer vom 17. November 1998, Rathaus

³ Orientierungsversammlung vom 3. Februar 1999, Aula Schulhaus Dorf

2. Die wichtigsten Änderungen

2.1 Randbedingungen für die Überarbeitung

Etappenweise Realisierung ermöglichen

Der Quartierplan wurde dahingehend überarbeitet, dass eine etappenweise Realisierung und Finanzierung der Infrastrukturanlagen möglich wird. Sofern es sich als zweckmässig erwiesen hat, wurde der Quartierplan zusätzlich mit Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung ergänzt.

Die Vorschriften haben insgesamt wesentliche Ergänzungen und Änderungen erfahren. Auf Vorschlag des Grundbuchamtes Oberengadin soll deshalb nicht mehr von einer "Teilrevision", sondern von einer "Neufassung" des Quartierplans gesprochen werden.

QP-Grundkonzeption beibehalten

Am Konzept des geltenden Quartierplans wurde nach Möglichkeit weitgehend festgehalten. Dies aus der Überzeugung heraus, dass der Quartierplan erst seit fünf Jahren in Kraft ist und von den Grundeigentümern in der vorliegenden Form damals gutgeheissen worden ist. Es wäre deshalb verfehlt, an der Konzeption für die Bauweise und Erschliessung grundsätzliche Änderungen vornehmen zu wollen.

Bauvorhaben nicht verzögern

Mit diesem Vorgehen konnte auch gewährleistet werden, dass das Bauvorhaben für das Haus Nr. 8 mit dem dazugehörigen Parkingteil nicht über Gebühr verzögert worden ist und eine vorzeitige Baufreigabe erteilt werden konnte, bevor der revidierte Quartierplan in Rechtskraft erwachsen ist. Voraussetzung war allerdings, dass das ursprüngliche Baugesuch für die Parkieranlage an die neuen Quartierplaninhalte angepasst wurde.

2.2 Bemerkungen zu den wichtigsten Änderungen

a) Perimeter

Begrenzung des Quartierplangebietes

Der Quartierplanperimeter musste im südlichen Bereich an die neue Waldgrenze angepasst werden. Diese Anpassung ist aufgrund des Ergebnisses des Waldfeststellungsverfahrens notwendig geworden.

b) Nutzung und Gestaltung

Gestaltungsbaulinien

Die Unterscheidung in "zwingende" und "freiwillige" Gestaltungsbaulinien (Gebäudebegrenzungslinien) ist aufgegeben worden. Eine derart starke Fixierung der Bebauung ist in diesem Gebiet nicht notwendig und bei der konkreten Projektierung hinderlich.

Gemäss den neuen Vorschriften kann der Gemeindevorstand eine geringfügige Überschreitung der Baubegrenzungslinien bewilligen, sofern die Verhältnisse es rechtfertigen.

Für das Haus Nr. 3 sind die Gebäudebegrenzungslinien derart angepasst worden, dass ein grösserer Projektierungsspielraum entsteht. Aus ortsgestalterischer Sicht sind nämlich auch andere Gebäudestellungen denkbar. Zudem ist die bisher vorgesehene Gebäudestellung aufgrund der den Baustandort überlagernden Gefahrenzone II nicht ideal.

Zulässige Gebäudehöhen

Die für die einzelnen Bauten geltenden Gebäudehöhen sind im Quartiergestaltungsplan verbindlich festgelegt worden. Dies sowohl für die geplanten Bauten 1-15 wie auch neu für die bestehenden Bauten. Grundlage für die Zuweisung bildete der von den Grundeigentümern bereits früher gutgeheissene Situationsplan.

Nutzungstransfer

Neu wird ein geringfügiger Nutzungstransfer gestattet. Dies allerdings nur innerhalb von im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Teilgebieten und im Ausmass von max. 5% der jeweils pro Gebäude geltenden Bruttogeschossfläche, max. im Umfang von 100m² BGF (entspricht etwa der Grösse einer Wohnung).

Gewerbebonus

Der von der Grundeigentümerin gewünschte Gewerbebonus für das Haus Nr. 3 wird nicht gewährt. Gemäss der ursprünglichen Idee wurde dieser Bonus nur den Gebäuden entlang der Via Surpunt zugestanden, da diese grösseren Immissionen ausgesetzt sind als die hinterliegenden Bauten. Im rückliegenden Arealteil soll ein ruhiges Quartier entstehen; dessen Bewohner sollen also nicht durch Gewerbebetriebe gestört werden.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die Vorschriften über die Fassaden- und Dachgestaltung (bisher II./Ziff. 8. und 9.) sind aufgehoben worden. Die gesetzlichen Vorgaben im neuen Baugesetz der Gemeinde St. Moritz sind zur Durchsetzung einer guten Gesamtwirkung ausreichend.

*Umgebungs-
gestaltung*

Neu wird verlangt, dass mit dem jeweiligen Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen ist, der Aufschluss darüber gibt, wie die Aussenräume gestaltet werden sollen. Der Umgebungsgestaltungsplan bildet eine wichtige Beurteilungsgrundlage, weil die Einstellhalle C neu über den Grundwasserspiegel angehoben werden darf und somit teilweise oberirdisch in Erscheinung tritt. Die Höherlegung kann jedoch nur bewilligt werden, wenn eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet wird.

Bachverlegung

Bei Erstellung der Häuser 10, 11 und 12 muss der Bach, der teilweise offen geführt wird, verlegt bzw. neu gefasst werden.

Fusswege

Die Lage der in den Plänen dargestellten Wege (Fusswege, Reitweg) ist lediglich richtungsweisend. Die genaue Wegführung wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Wege sind derart zu dimensionieren, dass sie behindertengerecht sind und als Notzufahrt verwendet werden können.

c) Erschliessung und Parkierung

Pflichtparkplätze

Die mit jedem Gebäude gleichzeitig zu erstellenden Pflichtparkplätze und Teile der Autoeinstellhallen sind in ergänzenden Plänen festgelegt worden. Damit kann eine etappenweise Realisierung sichergestellt werden, die letztlich zu einem aufeinander abgestimmten Gesamtwerk führt.

Gleichzeitig gelten sämtliche Rechte und Pflichten, welche für die Durchsetzung der Erschliessung erforderlich sind, mit dem Erlass des revidierten Quartierplans als begründet (vgl. VI. der QP-Vorschriften). Spezielle privatrechtliche Regelungen in Form von Dienstbarkeiten sind somit nicht mehr notwendig.

*Finanzierung
gemeinschaftlicher
Anlagen*

Die Erstellung und Finanzierung der von mehreren Grundeigentümern gemeinsam benutzten Anlagen und Anlage-teile ist in IV./Ziff. 6+7 geregelt. Es gilt der Grundsatz, dass der erstbauende Grundeigentümer die mit der Erstellung der Einstellhallen verbundenen Kosten vorfinanziert. Nach Abschluss des Werkes erstellt dieser Grundeigentümer eine Schlussabrechnung sowie einen Kostenverteiler. Diese Unterlagen sind dann der Gemeinde zu übergeben, welche sie den übrigen beitragspflichtigen Grundeigentümern in Verfügungsform eröffnet.

Die anfallenden Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung solcher Anlagen werden in der Regel im Verhältnis zu den Bruttogeschossflächen gemäss der Neuzuteilungstabelle auf die interessierten Grundeigentümer verteilt.

d) Ver- und Entsorgung

*Verlegung
bestehender
Werkleitungen*

Das Verfahren und die Finanzierung für die Verlegung von bestehenden Werkleitungen ist in V./Ziff. 4 geregelt. Die Grundeigentümer bestehender Gebäude werden von einer Kostenübernahme befreit.

*Gemeinsame
Heizungsanlagen*

Gemäss bisherigem Quartierplan waren drei gemeinsame Heizungsanlagen vorgesehen. Dieses Konzept erweist sich aus heutiger Sicht als nicht praktikabel. Im revidierten Quartierplan ist deshalb darauf verzichtet worden.

e) Verschiedenes

Profilierung

Auf die in VIII./Ziff. 1 der geltenden Quartierplanvorschriften vorgesehene Profilierung der einzelnen Baukörper wird verzichtet, da Neubauten ohnehin im Baubewilligungsverfahren profiliert werden müssen und das Bebauungskonzept in der bisherigen Form von den Grundeigentümern bereits 1994 gutgeheissen worden ist.

3. Mitwirkung

Mitwirkung der Grundeigentümer

Der erste Entwurf für die Neufassung des Quartierplans «Braschunauns» (Fassung vom 7. Juni 1999) ist den Grundeigentümern während 20 Tagen zur Vernehmlassung unterbreitet worden. Während dieser Zeit konnten dem Gemeindevorstand Wünsche und Änderungsanträge mitgeteilt werden. Gleichzeitig wurden die Entwürfe dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung vorgelegt.

Es sind insgesamt sechs Eingaben eingegangen. Der Vorstand hat mit Genugtuung festgestellt, dass die Entwürfe bei den Grundeigentümern auf eine hohe Akzeptanz gestossen sind. Die Änderungsanträge betrafen zur Hauptsache die Führung von einzelnen Fusswegen, welche teilweise nicht zu befriedigen vermochte. Zu den Quartierplanvorschriften sind seitens der Grundeigentümer keine Einwendungen gemacht worden.

Stellungnahme des Grundbuchamts

In IV./Ziff. 4.4 der QP-Vorschriften wird bestimmt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze in den unterirdischen Einstellhallen mit der jeweils dazugehörenden Wohnnutzung subjektiv-dinglich zu verbinden sind und nicht gesondert verkauft werden dürfen. Das Grundbuchamt hat im Vernehmlassungsverfahren die Pflicht einer subjektiv-dinglichen Verbindung kritisch beurteilt und eine Streichung dieses Passus' nahegelegt, mit der Begründung, dass eine Kontrolle kaum möglich sei und eine solche Verpflichtung rechtlich in Frage gestellt werden müsse.

Der Gemeindevorstand hat an der Formulierung festgehalten, dies aus zwei Gründen:

- Die Verpflichtung zur subjektiv-dinglichen Verbindung ist bereits in den rechtskräftigen Vorschriften des Quartierplans «Braschunauns» enthalten.
- Das neue Baugesetz, das die Stimmberechtigten am 14. März 1999 gutgeheissen haben, bietet in Art. 36 die rechtliche Grundlage für die Festschreibung einer solchen Verpflichtung. Gemäss diesem Artikel dürfen weder Abstellplätze noch Eigentumsanteile an einem Grundstück unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan nach seiner rechtskräftigen Genehmigung auf den beteiligten Parzellen im

Grundbuch anmerken. (Hinweis: Dieser Absatz ist bereits im alten Baugesetz, Teilrevision vom 7. März 1993, enthalten und von der Regierung am 23. November 1993 genehmigt worden.)

Entscheid
Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat der Mehrheit der Begehren entsprochen.

4. Öffentliche Auflage

3 Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Quartierplans vom 29. Juli bis 27. August 1999 sind beim Gemeindevorstand drei Einsprachen eingereicht worden. Diese betrafen lediglich untergeordnete Festlegungen, wie zum Beispiel die Führung und Mitbenützung von Fusswegen.

Gutheissung von
2 Einsprachen

Der Gemeindevorstand hat zwei von drei Einsprachen gutgeheissen.

Eingabe
Grundbuchamt

Im weiteren hat auch das Grundbuchamt Oberengadin eine Eingabe gemacht. Der Gemeindevorstand hat dieser Eingabe entsprochen.

Details zu den einzelnen Einsprachen und Eingaben können den Objektblättern im Anhang entnommen werden.

Auflage der
Änderungen

Der Gemeindevorstand hat den von den beschlossenen Änderungen betroffenen Grundeigentümern Gelegenheit geboten, während 20 Tagen wiederum Einsprache zu erheben. Gegen die beschlossenen Änderungen sind jedoch keine Einsprachen mehr eingereicht worden.

Erlass

Der Gemeindevorstand konnte somit den revidierten Quartierplan «Braschunauns» (Neufassung) am 1. November 1999 erlassen.

Anhang

Stellungnahme des Gemeindevorstandes vom 13. September 1999 zu den im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen (öffentliche Auflage vom 29. Juli bis 27. August 1999)

Datum der Einsprache: 25. August 1999

Einsprecher:

Planungsmittel:

Thema:

**Antrag
(Auszüge):**

**Begründung
(Auszüge):**

Allgemeines

**Stellungnahme
Gemeindevorstand:**

██████████ projektieren die Autoeinstellhalle C1 für das Gebäude Nr. 8. Die Eingabe ist als "Abänderungsgesuch Quartierplan" bezeichnet. Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um eine Einsprache zu den aufgelegten Plänen handeln soll.

██████████ ist jedoch nicht einspracheberechtigt, da sie nicht Grundeigentümerin ist. Demzufolge müsste auf die Eingabe eigentlich nicht eingetreten werden.

Andererseits sind die gewünschten Änderungen materiell als zweckmässig zu beurteilen, weshalb eine Anpassung im Sinne der Eingabe vorgenommen werden sollte. Von der Grundeigentümerin ist daher eine schriftliche Erklärung zu verlangen, dass die Eingabe der ██████████ als Einsprache zu verstehen ist und den Vorstellungen der Grundeigentümerin entspricht.

**Beschluss
Gemeindevorstand
vom 13. Sept. 1999:**

Die schriftliche Einverständniserklärung ist am 1. September 1999 abgegeben worden. Damit kann die Eingabe als Einsprache der Grundeigentümerin behandelt werden.

**St. Moritz: Neufassung Quartierplan «Braschunauns»
Öffentliche Auflage vom 29.7.– 27.8.1999**

Eingabe-Nr: 1
Antrag-Nr: 1.1

Datum der Einsprache: 25. August 1999

Einsprecher:

Planungsmittel:

Thema:

**Antrag
(Auszüge):**

**Begründung
(Auszüge):**

Quartiergestaltungsplan

Führung der Notzufahrt

Die Notzufahrt wird neu vom Parkplatz weg zu den Gebäuden geführt.

Dies hat den Vorteil, dass die Quartierstrasse nicht direkt erschlossen wird und damit eine (statt zwei) Zufahrtsmöglichkeit von der Quartierstrasse her besteht. Dies benötigt aber eine diagonale Verbindung zum Haus 10, welche direkt an die Notzufahrt angeschlossen wird. Durch diese Massnahme sind keine Absätze in der Garage mehr notwendig. Damit kann die lichte Höhe der Garage von 2.30m beibehalten werden. Zudem wird gegen allfällige Lärmemissionen ein grösserer Abstand zu den umliegenden Gebäuden gewährleistet.

**Stellungnahme
Gemeindevorstand:**

Die Überlegungen der Antragstellerin zur Verlegung des Fussweges bzw. der Notzufahrt in Richtung oberirdischer Parkplatz sind nachvollziehbar und können akzeptiert werden.

**Beschluss
Gemeindevorstand
vom 13. Sept. 1999:**

Der Antrag wird gutgeheissen.

**St. Moritz: Neufassung Quartierplan «Braschunauns»
Öffentliche Auflage vom 29.7.– 27.8.1999**

Eingabe-Nr: 1
Antrag-Nr: 1.2

Datum der Einsprache: 25. August 1999

Einsprecher:



Planungsmittel:

Thema:

**Antrag
(Auszüge):**

**Begründung
(Auszüge):**

Quartiergestaltungsplan / Quartierschliessungsplan

Parkplatz zwischen Haus Nr. 7 und 8

Der Parkplatz wird wie ursprünglich geplant ausgeführt und die Anzahl Parkplätze (10) beibehalten.

**Stellungnahme
Gemeindevorstand:**

Die im Quartiergestaltungsplan und im Quartierschliessungsplan bezeichneten oberirdischen Parkplätze sind die, aufgrund der zulässigen Bruttogeschossfläche, minimal zu erstellenden Abstellplätze. Es ist den Grundeigentümern jedoch freigestellt, zusätzliche Parkfelder zu realisieren. Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den Quartierplanbestimmungen und subsidiär nach dem Baugesetz (siehe Ziff. IV/3. QPV).

**Beschluss
Gemeindevorstand
vom 13. Sept. 1999:**

In den Plänen ist zwischen den Häusern Nr. 7 und 8 ein Parkierungsbereich auszuscheiden, der die Erstellung von ca. zehn Parkfeldern (Richtgrösse) zulässt (wie im rechtskräftigen Quartierplan). Drei Parkfelder sind für das Haus Nr. 9 freizuhalten.

**St. Moritz: Neufassung Quartierplan «Braschunauns»
Öffentliche Auflage vom 29.7.– 27.8.1999**

Eingabe-Nr:

2

Antrag-Nr:

2.1

Datum der Einsprache: 13. August 1999

Einsprecher:

Planungsmittel:

Thema:

**Antrag
(Auszüge):**

**Begründung
(Auszüge):**

Quartiergestaltungsplan

Fusswegverbindung / Notzufahrt ab Haus 15

Wir bitten Sie, den geplanten Durchgangsweg aus der Neufassung des Quartierplans zu streichen.

Wir haben festgestellt, dass ausgehend von Parzelle 2205, Haus 15, Richtung Süd-Ost ein Fussweg geplant ist. Da es sich beim Haus 15 um eine Privatstrasse handelt, macht es keinen Sinn, den Verbindungsweg Richtung SO öffentlich begehbar zu machen.

**Stellungnahme
Gemeindevorstand:**

Bereits im rechtskräftigen Quartierplan ist zwischen den Häusern Nr. 15 und 13 ein ca. 70 cm breiter Fussweg eingezeichnet. Wir haben dieses Wegstück in der Neufassung des Quartierplans übernommen und gleichzeitig verbreitert, damit der Weg auch als Notzufahrt benutzt werden kann.

Eine Notzufahrt für die Gebäude Nr. 12 und 13, welche zwischen den Häusern Nr. 7/8 und an den Gebäuden 9 und 11 vorbeiführt, ist aufgrund der abgewinkelten Linienführung, der längeren Distanz und der topographischen Situation nicht realistisch.

Zudem soll jedes Gebäude auf dem direktesten, d.h. kürzesten Weg erschlossen werden. Damit wird gleichzeitig die Auffindbarkeit für Besucher erleichtert.

Gemäss Ziff. VI./1. und 2.1 gelten sämtliche Rechte und Pflichten, welche für die Durchsetzung des Erschliessungskonzepts erforderlich sind, ohne weitere Abgeltung als begründet. Dies gilt auch für die Fuss- und Fahrwegrechte. Die betroffenen Grundelgentümer sind daher verpflichtet, die Benützung der im Quartiergestaltungsplan eingezeichneten Strassen und Wege zu dulden.

Bei einem allfälligen Missbrauch können geeignete bauliche Massnahmen (z.B. Absperrpfosten) vorgesehen werden.

**Beschluss
Gemeindevorstand
vom 13. Sept. 1999:**

Die Einsprache wird abgelehnt.

Datum der Einsprache:

Einsprecher:

Planungsmittel:

Thema:

**Antrag
(Auszüge):**

**Begründung
(Auszüge):**

Quartierplanvorschriften

Dienstbarkeiten

Das Grundbuchamt Oberengadin hat im Rahmen der öffentlichen Auflage den Vorschlag unterbreitet, in den Plänen sämtliche erforderlichen Verkehrserschliessungsanlagen darzustellen, damit die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) gelöscht werden können (Vereinfachung).

**Stellungnahme
Gemeindevorstand:**

Im Quartiergestaltungsplan sind die neuen und die zu ändernden Verkehrserschliessungsanlagen farbig dargestellt worden. Diejenigen Anlagen, die gegenüber dem rechtskräftigen Quartierplan nicht verändert werden sollen, sind aus Gründen der Lesbarkeit nicht speziell hervorgehoben worden (z.B. die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 2200, 1172, 2252, 2235, 2234 sowie die Fusswegverbindung nordöstlich der Parzelle 2214).

Es ist vorgesehen, dass im bereinigten Quartiergestaltungsplan (Neufassung) sämtliche Erschliessungsanlagen gleichartig dargestellt werden.

**Beschluss
Gemeindevorstand
vom 13. Sept. 1999:**

Im Quartiergestaltungsplan (Teilplan 2a, Situation) sind die neuen und geänderten sowie die nicht geänderten, für die Verkehrserschliessung notwendigen Anlagen darzustellen.

