

Gemeinde St. Moritz: Quartierplanung «Tinus»

Bericht zur Mitwirkung

Vernehmlassung des Quartierplan-Entwurfs vom 29.09.2006

21. März 2007

26324_13A_70321_MWB.doc

Parzelle Nr. 137

Eingabe: [REDACTED] datiert 19. Oktober 2006

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
<i>Grenzabstand und Gebäudehöhen / Firsthöhen prüfen bzw. eine bessere Gestaltungslösung diskutieren</i>	Die in der Allgemeinen Wohnzone geltenden Grenzabstände (5 m) werden von sämtlichen Gebäuden eingehalten. Die gemäss Baugesetz maximal zulässige Gebäudehöhe (13 m) wird nicht überschritten. Zur besseren Beurteilung der Höhenentwicklung werden einzelne, zweckmässige Querschnitte erstellt und mit Höhenkoten versehen. Die in den Plänen dargestellten Baubereiche zeigen keine Gebäudegrundrisse, sondern stellen Begrenzungen dar, bis zu welchen Neubauten oberirdisch erstellt werden dürfen. Der eigentliche Gebäudekörper muss gut auf die Topografie abgestimmt sein; der effektive Gebäudegrundriss wird somit den Baubereich speziell an steileren Hanglagen kaum vollflächig ausfüllen können und deshalb kleiner ausfallen. Die Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen wird noch vertiefter untersucht werden. Dabei soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie Hochbauten sorgfältig in die Hangsituation integriert werden können.

Parzelle Nr. 137

Eingabe: [REDACTED] datiert 9. November 2006

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
<i>Grenzabstand und Gebäudehöhen / Firsthöhen prüfen bzw. eine bessere Gestaltungslösung diskutieren</i>	Die in der Allgemeinen Wohnzone geltenden Grenzabstände (5 m) werden von sämtlichen Gebäuden eingehalten. Die gemäss Baugesetz maximal zulässige Gebäudehöhe (13 m) wird nicht überschritten. Zur besseren Beurteilung der Höhenentwicklung werden einzelne, zweckmässige Querschnitte erstellt und mit Höhenkoten versehen. Die inordnung der geplanten Bauten und Anlagen wird noch vertiefter untersucht werden. Dabei soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie Hochbauten sorgfältig in die Hangsituation integriert werden können.
<i>Fehlende Besucherparkplätze neben unserem Garagengebäude</i>	Besucherparkplätze, die sich ausserhalb des Quartierplan-Perimeters befinden, können nicht im vorliegenden Verfahren geregelt werden.
<i>Kauf von Abstellplätzen in der geplanten Tiefgarage</i>	Die geplante Tiefgarage steht hauptsächlich der IG «Tinus» zur Verfügung. Die Erstellung und Abgabe von zusätzlichen Stellplätzen für die Eigentümer der beiden Wohnhäuser auf Parzelle 137 hätte zur Folge, dass a) eine leistungsfähigere Schrägliftanlage erstellt werden müsste, damit die zusätzlichen Kapazitäten mengenmässig und in vernünftiger Zeit bewältigt werden könnten, und b) dass in der Tiefgarage ein zusätzliches Parkgeschoss erstellt werden müsste. Diese Mehraufwendungen hätten zur Folge, dass ein einzelner Parkplatz weit über CHF 100'000.-- kosten würde, was als unrealistischer Betrag betrachtet werden muss. Es wird deshalb nicht möglich sein, für die Eigentümer der Wohnungen auf Parzelle 137 Abstellplätze zur Verfügung stellen zu können.
<i>Der Kehrplatz sollte im Zuge der Tiefbauarbeiten optimiert werden</i>	Auf den im Entwurf vorgesehenen Kehrplatz auf Parzelle 2001 kann verzichtet werden, sofern sich durch eine bauliche Anpassung eine Lösung auf der Parzelle 137 abzeichnet. In Absprache mit den Eigentümern der Parzelle 137 wird die Gemeinde die Möglichkeit prüfen, für den Strassenunterhalt den bestehenden Kehrplatz auf Parzelle 137 mitbenutzen zu können (Wendemöglichkeit für Unterhaltsfahrzeuge). Eventuell ist dafür eine bauliche Anpassung des Wendeplatzes erforderlich.

<i>Löschen der Last „Strassenunterhalt auf Grundstück Nr. 137“</i>	i.O. Wird im Rahmen des Quartierplanverfahrens bereinigt.
<i>Mitbenutzung des Schrägliftes</i>	Die Mitbenutzung des Schrägliftes durch die Miteigentümer der Parzelle 137 hätte zur Folge, dass eine wesentlich leistungsfähigere Anlage (Doppellift) erstellt werden müsste, was die Erstellungskosten überproportional anwachsen liesse (von ca. CHF 1.5 Mio. auf rund 5 Mio.). Diese Mehrkosten hätte die profitierende Interessenz zu tragen. Es wird deshalb davon abgesehen, einen Doppellift zu erstellen. Die Schrägliftanlage wird somit nur den geplanten Wohnungen der IG «Tinus» sowie dem Eigentümer der Parzelle 1591 zur Verfügung stehen.

Parzelle Nr. 1591

Eingabe: [REDACTED] datiert 29. Oktober 2006

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
Kauf von 3 - 4 Abstellplätzen in der geplanten Tiefgarage	Gemäss Quartierplan-Entwurf wird der Parzelle 1591 die Möglichkeit eingeräumt, in der geplanten Tiefgarage Parkplätze zu erwerben sowie bei Bedarf an den Schräglift anzuschliessen. Es besteht die Möglichkeit, dem Antragsteller maximal zwei Stellplätze in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung stellen zu können. Die Quartierplanbestimmungen werden entsprechend ergänzt.

Parzelle Nr. 1741

Eingabe: [REDACTED] datiert 4. November 2006

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück	Mit dem Bau einer Zufahrtsstrasse ab der Via da l'Alp würden die bestehenden Wohnhäuser und ihre Umgebung erheblich von den notwendigen Kunstbauten (Stützmauern) tangiert. Aus diesen Gründen hat der Gemeindevorstand im Quartierplan-Entwurf auf die Festlegung einer Zufahrtsstrasse für die bestehende Situation verzichtet. Sollten die bestehenden Häuser später einmal im Rahmen einer Gesamtbebauung bzw. gestützt auf ein Gesamtkonzept ersetzt werden, ist eine Zufahrt ab der Via da l'Alp einfacher zu bewerkstelligen, weil dann Bebauung und Erschliessung konzeptionell aufeinander abgestimmt werden können. Der Gemeindevorstand wird das Anliegen dennoch vertiefter prüfen und den betroffenen Grundeigentümern einen Erschliessungsvorschlag zur Diskussion unterbreiten. Ein entsprechender Auftrag an ein Ingenieurbüro ist bereits erteilt worden. Das Ergebnis wird im Auflageverfahren berücksichtigt. Das Recht zur Beanspruchung der Gemeindeparzelle 1742 (für eine unterirdische Parkierungsanlage) wird in den Quartierplanbestimmungen vorgemerkt.
Kostenteiler; hoher Prozentsatz Parz. 1741	Der Quartierplankosten werden zu 75 % von [REDACTED] als Hauptbeteiligte getragen. Die übrigen 25 % werden nochmals gewichtet (80% für die Parz. 141, 1591, 1741 und 1878 – 1882 sowie 20 % für die Parz. 137, 2365 und 2405). Der Anteil wird aufgrund der auf dem jeweiligen Grundstück möglichen Bruttogeschossfläche ermittelt. Daraus ergibt sich für die Parzelle Nr. 1741 ein Prozentsatz von 3%, welcher im Vergleich mit den kleineren Grundstücken in der direkten Nachbarschaft entsprechend höher ausfällt.

Parzelle Nr. 1878

Parzellen Nr. 1879/1900

Eingabe: [REDACTED] datiert 8. November 2006 [REDACTED]

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
<i>Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken</i>	Mit dem Bau einer Zufahrtsstrasse ab der Via da l'Alp würden die bestehenden Wohnhäuser und ihre Umgebung erheblich von den notwendigen Kunstbauten (Stützmauern) tangiert. Aus diesen Gründen hat der Gemeindevorstand im Quartierplan-Entwurf auf die Festlegung einer Zufahrtsstrasse für die bestehende Situation verzichtet. Sollten die bestehenden Häuser später einmal im Rahmen einer Gesamtbauung bzw. gestützt auf ein Gesamtkonzept ersetzt werden, ist eine Zufahrt ab der Via da l'Alp einfacher zu bewerkstelligen, weil dann Bebauung und Erschliessung konzeptionell aufeinander abgestimmt werden können. Der Gemeindevorstand wird das Anliegen dennoch vertiefter prüfen und den betroffenen Grundeigentümern einen Erschliessungsvorschlag zur Diskussion unterbreiten. Ein entsprechender Auftrag an ein Ingenieurbüro ist bereits erteilt worden. Das Ergebnis wird im Auflageverfahren berücksichtigt. Das Recht zur Beanspruchung der Gemeindeparzelle 1742 (für eine unterirdische Parkieranlage) wird in den Quartierplanbestimmungen vorgemerkt.
<i>Neuüberbauung Parz. 1741, 1878-1882 (Art. 13 QPV): Ist die Überbauung aller Parzellen gemeint oder ist auch eine Teilbebauung möglich?</i>	Grössere bauliche Veränderungen auf den erwähnten Grundstücken würden eine Gesamtplanung über diesen Raum auslösen. Die Erschliessung müsste dannzumal derart konzipiert werden, dass sowohl eine Gesamtüberbauung als auch Teilüberbauungen möglich wären. Sofern die bestehenden Wohnhäuser lediglich saniert oder geringfügig umgebaut werden, kann auf eine umfassende Erschliessungsplanung verzichtet werden. Art. 13 wird entsprechend präzisiert.
<i>Die Parzelle 1900 ist in Art. 13 nicht berücksichtigt.</i>	i.O. Art. 13 wird entsprechend ergänzt.

<i>Näherbaurecht nach Norden (Parz. 1742)</i>	Auf der Parzelle 1742 ist kein Baubereich ausgeschieden; demnach können dort keine Wohnhäuser errichtet werden. Es sind lediglich ober- und unterirdische Bauten für die Erschliessung, wie Autolift, Rampe, etc., zulässig. Ohne konkrete Bebauungsvorstellungen seitens der Grundeigentümer und ohne Nachweis der Notwendigkeit kann der Gemeindevorstand im heutigen Zeitpunkt kein Näherbaurecht erteilen. Hingegen sollte es möglich sein, ein unterirdisches Näherbaurecht oder Unterbaurecht zu gewähren, falls die Grundeigentümer in diesem Gebiet eine gemeinsame, unterirdische Einstellhalle realisieren möchten. Die Quartierplanbestimmungen werden entsprechend ergänzt.
<i>Erschliessungsstrasse Guedas soll als gemeindeeigene Parzelle ausgeschieden werden</i>	Gemäss Art. 23 Abs. 2 der QP-Bestimmungen übernimmt die Gemeinde den Unterhalt der Erschliessungsstrasse «Guedas». Es liesse sich deshalb auch rechtfertigen, wenn diese Strasse in das Eigentum der Gemeinde überführt würde. Die Möglichkeit zur Ausscheidung einer gemeindeeigenen Strassenparzelle wird deshalb geprüft. Voraussetzung ist u.a., dass Reinigungs- und Schneeräumungsfahrzeuge zweckmässig wenden können (Kehrplatzlösung wird geprüft).
<i>Standort Molok inakzeptabel</i>	Der Standort des Moloks wird nochmals geprüft und gegebenenfalls verlegt.
<i>Gestaltungsqualität der Bebauung / Etappierung</i>	Es ist im heutigen Zeitpunkt noch nicht klar, ob die Bebauung und Erschliessung in einem Zug erfolgen werden, oder ob Gründe (z.B. bezüglich der Baulogistik oder der Wohnungsnachfrage) eine etappenweise Realisierung erforderlich machen. Für diesen Fall muss der Quartierplan die nötigen Regelungen vorsehen. Die in den Plänen dargestellten Baubereiche zeigen keine Gebäudegrundrisse, sondern stellen Begrenzungen dar, bis zu welchen Neubauten oberirdisch erstellt werden dürfen. Der eigentliche Gebäudekörper muss gut auf die Topografie abgestimmt sein; der Gebäudegrundriss wird somit den Baubereich speziell an steileren Hanglagen kaum vollflächig ausfüllen können und deshalb kleiner ausfallen. Die Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen wird im Rahmen der Quartierplanung für einen Baubereich noch vertiefter untersucht werden. Dabei soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie Hochbauten sorgfältig in die Hangsituation integriert werden können.

Parzelle Nr. 1881

Eingabe: [REDACTED] datiert 8. Dezember 2006

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
<i>Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück (Fahr- und Fusswegrecht)</i>	Mit dem Bau einer Zufahrtsstrasse ab der Via da l'Alp würden die bestehenden Wohnhäuser und ihre Umgebung erheblich von den notwendigen Kunstbauten (Stützmauern) tangiert. Aus diesen Gründen hat der Gemeindevorstand im Quartierplan-Entwurf auf die Festlegung einer Zufahrtsstrasse für die bestehende Situation verzichtet. Sollten die bestehenden Häuser später einmal im Rahmen einer Gesamtbauung bzw. gestützt auf ein Gesamtkonzept ersetzt werden, ist eine Zufahrt ab der Via da l'Alp einfacher zu bewerkstelligen, weil dann Bebauung und Erschliessung konzeptionell aufeinander abgestimmt werden können. Der Gemeindevorstand wird das Anliegen dennoch vertiefter prüfen und den betroffenen Grundeigentümern einen Erschliessungsvorschlag zur Diskussion unterbreiten. Ein entsprechender Auftrag an ein Ingenieurbüro ist bereits erteilt worden.
<i>Lösungen für eine allfällige Neuüberbauung der „kleinen“ Grundstücke mit den Quartierplanbeteiligten und Fachleuten prüfen</i>	Die Erfahrung zeigt, dass die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen nur dann Sinn macht, wenn konkrete Absichten oder zumindest Ideen seitens der Grundeigentümer vorhanden sind. Andernfalls besteht das Risiko, dass Bebauungsvorschläge, die ohne konkreten Hintergrund ausgearbeitet werden, nicht den zukünftigen Anforderungen und Bedürfnissen genügen und deshalb später wieder geändert werden müssen (was ebenfalls ein entsprechendes Verfahren erforderlich machen wird). Der Gemeindevorstand hat deshalb im vorliegenden QP-Entwurf auf Bebauungsvorschläge für die kleineren Grundstücke verzichtet. Es ist den Grundeigentümern jedoch freigestellt, sich gemeinsam Überlegungen für eine mögliche Teil- oder Gesamtbauung ihrer Parzellen zu machen und die Resultate dem Gemeindevorstand zu unterbreiten. Wir sind gerne bereit, diese Vorschläge zu prüfen und – falls zweckmässig – in geeigneter Form in den Quartierplan zu integrieren. Dies müsste jedoch innert einer angemessenen Frist von 30 Tagen erfolgen. Sofern die Grundeigentümer auf die Entwicklung eigener Vorstellungen verzichten, erachten wir das gewählte Vorgehen mit einer Ergänzung bzw. Präzisierung des Quartierplans im Zeitpunkt konkreter Bauabsichten als zweckmässiger.

<i>Erschliessungs- und Bebauungskonzept (Grundlage für Quartierplan)</i>	Der Gemeindevorstand hat im Vorfeld der Quartierplan-Erarbeitung in Ergänzung zur Studie der IG «Tinus» (Architekturbüro Trivella) zwei weitere Planungsbüros mit der Ausarbeitung je einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie beauftragt, um eine breite Palette an Lösungsmöglichkeiten zu erhalten. Diese Studien sind von der Baukommission und von externen Fachleuten ausgewertet worden. Es hat sich gezeigt, dass die Möglichkeiten für eine zweckmässige Bebauung und Erschliessung, welche sowohl gestalterischen als auch wirtschaftlichen Anforderungen genügt, aufgrund der Steilheit des Geländes und der das Areal umgebenden Bauten und Anlagen (z.B. Chantarella-Bahn) sehr beschränkt sind. Im Prinzip haben die beiden Zusatzstudien das Konzept der IG «Tinus» bestätigt, sodass dieses Konzept im Wesentlichen als Grundlage für den Quartierplan verwendet werden konnte. Wichtige Erkenntnisse aus den Zusatzstudien sind in den Quartierplan-Entwurf eingeflossen.
<i>Gestaltungsqualität der Bebauung</i>	Die in den Plänen dargestellten Baubereiche zeigen keine Gebäudegrundrisse, sondern stellen Begrenzungen dar, bis zu welchen Neubauten oberirdisch erstellt werden dürfen. Der eigentliche Gebäudekörper muss gut auf die Topografie abgestimmt sein; der Gebäudegrundriss wird somit den Baubereich speziell an steileren Hanglagen kaum vollflächig ausfüllen können und deshalb kleiner ausfallen. Die Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen wird noch vertiefter untersucht werden. Dabei soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie Hochbauten sorgfältig in die Hangsituation integriert werden können.
<i>Notzufahrt</i>	Krankentransporte sind über die Aussentreppe und allenfalls über den Schräglift gewährleistet. Die Bedürfnisse der Feuerwehr sind mit dieser geklärt worden; das vorliegende Konzept erfüllt die verlangten Anforderungen.
<i>Versammlung der QP-Beteiligten</i>	Die Einberufung der Grundeigentümer zu einer Versammlung wird nicht als zweckmässig erachtet: Die Auswertung der Mitwirkungseingaben hat nämlich gezeigt, dass die Eingaben weitgehend persönliche, das jeweilige Grundstück tangierende Interessen betreffen. Eingaben mit identischen Inhalten sind nur in geringer Anzahl eingegangen. Die privaten Interessen können jedoch nicht an einer Versammlung diskutiert werden, weshalb auf die Einberufung verzichtet wird. Sofern zweckmässig oder erwünscht, wird die Gemeinde jedoch Einzelgespräche zur Klärung der individuellen Fragestellungen führen.

<i>Verletzung des Mitwirkungsrechts</i>	Das Mitwirkungsrecht ist nicht verletzt worden, sondern entspricht einerseits den gesetzlichen Anforderungen und anderseits der langjährigen Praxis der Gemeinde St. Moritz. Der Entwurf des Quartierplans ist den Beteiligten zum Studium und zur Stellungnahme zugestellt worden. Den Beteiligten ist genügend Zeit zur Ausarbeitung einer Stellungnahme eingeräumt worden (teilweise wurde die Frist verlängert). Es ist den Grundeigentümern freigestellt, dem Gemeindevorstand eigene Bebauungs- und Erschliessungsvorschläge zu unterbreiten. Von dieser Möglichkeit hat beispielsweise ein Mitglied der IG «Tinus» Gebrauch gemacht. Sofern zweckmässig, wird der Gemeindevorstand eine zweite Vernehmlassung des überarbeiteten QP-Entwurfes vornehmen, obwohl dies gesetzlich nicht verlangt wird. Damit kann das Mitwirkungsrecht von den Grundeigentümern in ausreichendem Masse wahrgenommen werden.
---	---

Parzelle Nr. 2365

Eingabe: [REDACTED] datiert 8. November 2006

Auszug aus der Eingabe	Stellungnahme des Gemeindevorstandes
<i>Fehlende Angaben über die Höhenentwicklung (Firstkoten)</i>	Die je Baubereich zulässigen Firstkoten sind in der Legende des Plans «Gestaltung» angegeben. Zur besseren Beurteilung der Höhenentwicklung werden zusätzlich einzelne, zweckmässige Querschnitte erstellt und mit Höhenkoten versehen.
<i>Eine Aufschüttung resp. Abgrabung der Parz. 1742 zur Erschliessung der Parz. 1741, 1878-1882 und 1591 widerspricht heutigem Landschaftsbild</i>	Auf Parzelle Nr. 1742 sind nur Erschliessungsanlagen zulässig. Mit dem Quartierplan wird die rechtliche Grundlage für die Errichtung solcher Anlagen (z.B. Autolift) geschaffen. Sofern es gelingt, die fraglichen Parzellen von unten, d.h. ab der Via da l'Alp her zu erschliessen, kann auf die obere Erschliessungsvariante verzichtet werden. Das Ergebnis wird im Auflageverfahren berücksichtigt. Das Recht zur Beanspruchung der Gemeindeparzelle 1742 (für eine unterirdische Parkierungsanlage) wird in den Quartierplanbestimmungen vorge-merkt.
<i>Von einem Park- und Wendeplatz auf der Parzelle 2001 ist abzusehen (Landschaftsbild, Über-nutzung)</i>	Der Park- und Wendeplatz führt nicht zu einer Übernutzung der Parzelle 2001 (vgl. Definition der massgeblichen Grundflä-che im Baugesetz, Art. 87 Abs. 9). Auf den im Entwurf vorgesehenen Kehrplatz auf Parzelle 2001 kann verzichtet werden, sofern sich durch eine bauliche An-passung eine Lösung auf der Parzelle 137 abzeichnet. In Absprache mit den Eigentümern der Parzelle 137 wird die Gemeinde die Möglichkeit prüfen, für den Strassenunterhalt den bestehenden Kehrplatz auf Parzelle 137 mitbenutzen zu können (Wendemöglichkeit für Unterhaltsfahrzeuge). Eventuell ist dafür eine bauliche Anpassung des Wendeplatzes erforder-lich.
<i>Kostenteiler QP: Berücksichtigung der Bezahlung der Asphaltierung der Er-schliessungsstrasse und der Leitplanke durch die Parzellen 2365 und 2405</i>	Der Kostenteiler berücksichtigt diese Leistungen bereits, in dem die neben [REDACTED] (75%) zu übernehmenden Kosten von 25 % gewichtet werden: 80% (von diesen 25%) überneh-men die Parz. 141, 1591, 1741 und 1878 – 1882; die Parz. 137, 2365 und 2405 übernehmen lediglich 20% (von 25%) .
<i>Standort Molok ist auf-grund des Geländes nicht angebracht</i>	Der Standort des Moloks wird nochmals geprüft und gegebe-nfalls verlegt.

<i>Kostenvoranschlag für Planungskosten</i>	Es liegt kein Kostenvoranschlag für die Planungskosten vor. Die Kostenverteilung erfolgt nach dem Verfahren gemäss Art. 20 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Demzufolge legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan <i>nach</i> Abschluss der Quartierplanung fest. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann dannzumal schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Der Verteilschlüssel kann Art. 24 der Quartierplanbestimmungen (Entwurf vom 29.9.2006) entnommen werden.
---	--