

Bauamt der Gemeinde
7500 St. Moritz

Zürich, 15. Juli 1994
4814/09/40715/Einwend.

Quartierplan "Via dal Bagn":

Stellungnahme zu den Einwendungen der Grundeigentümer im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Herren

Am 19. April 1994 wurden die Grundeigentümer über den Entwurf des Quartierplans "Via dal Bagn" orientiert. Anschliessend wurde den Grundeigentümern die Möglichkeit geboten, bis Ende Mai Einwendungen zu den Entwürfen in schriftlicher Form einzureichen. Insgesamt haben fünf Grundeigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Sie haben uns gebeten, zu den einzelnen Einwendungen Stellung zu nehmen. Wir haben die Eingaben in Zusammenarbeit mit [REDACTED] geprüft. Nachfolgend unsere Bemerkungen und Anträge:

1. [REDACTED] (Parzellen Nr. 357, 358); Eingabe vom 20. April 1994

Einwendung:

Ich bin mit der neuen Baulinie nicht einverstanden, bevor nicht eine Lösung betreffs unserer Lingerie, Hauseingang, Garage gefunden wird.

Antrag Planer:

Die im Plan "Erschliessung" (Plan Nr. 4814/03 vom 16.3.94) eingetragene Baulinie ist im Bereich der Grundstücke 357 und 358 identisch mit der bisher rechtskräftigen Baulinie, wie sie der Gemeindevorstand am 1. Juni 1978 genehmigt hat. Es handelt sich also in diesem Bereich nicht um eine neue Baulinienführung.

Das vorliegende Strassenprojekt, welches durch das Bauamt St. Moritz ausgearbeitet worden ist (dat. 15. März 1993), übernimmt diese Baulinie. Eine Änderung der rechtskräftigen Baulinie der Via Chavallera ist im Bereich der Grundstücke 357 und 358 also nicht vorgesehen.

Mit der beabsichtigten Verbreiterung der Via Chavallera und der Ergänzung mit einem Trottoir werden Anpassungen am Gebäude notwendig (Garage, Treppe). Die erforderlichen Anpassungen sind dannzumal im Rahmen der Erarbeitung des Strassenbauprojekts zu konkretisieren und von der Gemeinde als Verursacherin zu entschädigen. Werden mit baulichen Massnahmen jedoch Mehrwerte geschaffen, so hat nach der Praxis bei Enteignungs-Entschädigungen der Grundeigentümer für die Anpassungen weitgehend selber aufzukommen.



2. [REDACTED] (Parzellen Nr. 359, 1123); Eingabe vom 26.4.94

Einwendung:

Für die Grundeigentümer entlang der Via Chavallera (Parzellen Nr. 357, 358, 359, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1193, 1207, 1703) gilt folgende Parkplatzregelung

- a. Im Falle von Neubauten, welche eine Parkplatzpflicht auslösen, haben die Grundeigentümer die Parkierung auf dem eigenen oder einem nahe gelegenen Grundstück dauernd neu zu lösen. Dies betrifft die Parzellen nördlich der Via Chavallera.
- b. Alle zum heutigen Zeitpunkt bestehenden Parkplätze auf den betroffenen Parzellen können bis zu einer allfälligen Veränderung an der Strassensituation (z.B. Trottoir-einbau, etc.) weiterhin benutzt werden.
- c. Zum Zeitpunkt einer Veränderung durch die Gemeinde wird diese ersatzpflichtig. Das heisst, dass die Gemeinde St. Moritz im Umkreis von maximal 300 m gleich viele offene und gebührenfreie Parkplätze anbieten muss.
Falls zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit eines Benützungsrechtes in einer gemeinde-eigenen Einstellhalle gegeben ist, müssen sich die Parteien über eine Differenzenent-schädigung bezüglich dem Einkauf des Benützungsrechtes einigen (Differenz offener zu geschlossenem Parkplatz).
Falls der Grundeigentümer es vorzieht, eine andere Lösung des Parkplatzersatzes zu finden, müssen sich die Gemeinde und der Grundeigentümer über eine entsprechende Entschädigung, welche seitens der Gemeinde zu leisten ist, einigen.
- d. Können sich die Parteien bezüglich zu leistender Entschädigungen etc. nicht einigen, so kann jede Partei von der Baubehörde verlangen, dass sie über die zu leistenden Bei-träge einen rekursfähigen Entscheid trifft. Die Aufwendungen für ein Rechtsmittel-verfahren samt Parteikosten haben die Parteien je zur Hälfte zu tragen, sofern das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden diese nicht einer Partei auferlegt.
- e. Für jegliche bauliche Veränderungen am Grundeigentum der bezeichneten Parzellen, welche im Zusammenhang mit einer Neugestaltung der Via Chavallera entstehen, hat die Gemeinde St. Moritz vollumfänglich aufzukommen.

Antrag Planer:

zu a:

Diese Formulierung entspricht inhaltlich derjenigen des revidierten Baugesetzes vom 7. März 1993, Art. 80, 80a, 80b. Diese Vorschriften sind anzuwenden (vgl. Art. 4.1.1 Abs. 1 der Quartierplan-Vorschriften). Auf eine Wiederholung in den Bestimmungen für die betroffenen Parzellen kann daher verzichtet werden.

zu b:

Im Grundsatz einverstanden. Ein Rechtsanspruch auf die Benützung dieser Parkplätze wird damit allerdings nicht anerkannt.

Zudem muss die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

zu c:

- zu Abs. 1:

An der Via Chavallera wird heute wohl parkiert, aber die vorhandene Parkierungsfläche entspricht vielfach nicht den technischen Anforderungen; teilweise wird sogar die Strassenfläche in Anspruch genommen (Parzelle 1124). Müssen aufgrund des geplanten Ausbaus der Via Chavallera solche nicht normgerechten Parkplätze aufgehoben werden, sollte den betroffenen Grundeigentümern die Möglichkeit geboten werden, auf dem heutigen "du Lac"-Parkplatz Parkplätze zu mieten. Eine Gratis-Abgabe ist u.E. aber nicht erwünscht, da die Gemeinde auch für den Unterhalt der (gemeindeeigenen) Parkplätze aufkommen muss. Vielmehr muss sich die Gemeinde vorbehalten, vor der Aufhebung dieser Parkplätze die Rechtslage abzuklären und erst dann ihre Entscheide zu fällen.

- zu Abs. 2:

Es gilt Art. 79a Abs. 5 des revidierten Baugesetzes vom 7. März 1993:

"Nach der Erstellung der vorgesehenen Gemeinschafts-Parkierungsanlage können Grundeigentümer, die bisher ihre Parkplatzpflicht nicht erfüllen konnten, zum Erwerb von Parkplätzen mittels Dienstbarkeiten verpflichtet werden."

Diese Regelung betrifft die Grundstücke innerhalb des Einzugsbereichs für die öffentliche Parkierung gemäss Generellem Erschliessungsplan (357, 358, 359, 1124, 1703).

Für die ausserhalb des Einzugsbereichs der öffentlichen Parkierung gemäss Generellem Erschliessungsplan liegenden Grundstücke ist Art. 80b Abs. 1 des revidierten Baugesetzes anwendbar:

"Wer auf dem Baugrundstück oder nahegelegenen Grundstück keine oder nicht in genügendem Masse anlegen kann, kann von der Baubehörde verpflichtet werden, die notwendigen Abstellplätze mittels Dienstbarkeiten in einer Gemeinschafts-Parkierungsanlage zu erwerben."

Eine Differenzenentschädigung, wie sie die Einwenderin vorschlägt, sieht das Baugesetz nicht vor; es ist deshalb darauf zu verzichten. Soweit für aufzuhebende Parkplätze ein Rechtsanspruch bestehen sollte, hat die Gemeinde andererseits eine Inkonvenienz-Entschädigung, allenfalls durch Realersatz, zu leisten.

- zu Abs. 3:

Das Baugesetz sieht keine solche Entschädigung vor; auf eine solche Forderung ist nicht einzugehen. Im übrigen gelten unsere obenstehenden Bemerkungen zu Absatz 1 und 2.

zu d:

i.o. Diese Formulierung entspricht dem Art. 4.1.1 Abs. 2 der Quartierplan-Vorschriften.

zu e:

Mit der Verbreiterung der Via Chavallera und der Ergänzung mit einem Trottoir werden Anpassungen an einzelnen Gebäuden notwendig. Die erforderlichen Anpassungen sind dannzumal im Rahmen der Erarbeitung des Strassenbauprojekts zu konkretisieren und von der Gemeinde als Verursacherin zu entschädigen. Werden mit baulichen Massnahmen jedoch Mehrwerte geschaffen, so hat nach der Praxis bei Enteignungs-Entschädigungen der Grundeigentümer für die Anpassungen weitgehend selber aufzukommen.

Werden Gebäude neu erstellt oder bestehende Gebäude durch Neubauten ersetzt, so sind die jeweiligen Grundeigentümer verpflichtet, die erforderlichen Anpassungen von bestehenden Stützmauern, Treppen, etc. auf eigene Kosten vorzunehmen (gemäss Art. 6c der Quartierplan-Vorschriften).

3. [REDACTED] (Parzelle 1121); Eingabe vom 2.5.94

Eingabe:

Die Grundeigentümerinnen wünschen einen Besprechungstermin im Herbst, da sie auf der Suche nach geeigneten Parkierungsmöglichkeiten sind.

Antrag Planer:

Die auswärts wohnhaften Grundeigentümerinnen sollen sich bei ihrem nächsten Aufenthalt in St. Moritz mit dem Bauamt, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Verbindung setzen und einen Besprechungstermin vereinbaren.

Grundsätzlich gelten für das Grundstück Kat. Nr. 1121 bezüglich der Erfüllung der Parkplatzpflicht die Art. 80, 80a und 80b des revidierten Baugesetzes vom 7. März 1993 sowie Art. 4.1.2 c) der Quartierplan-Vorschriften. Denkbar wäre auch, dass die Grundeigentümerinnen Parkplätze auf dem heutigen "du Lac"-Parkplatz mieten könnten. Die Parzelle 1121 sollte allerdings geeignet sein, einzelne Parkplätze auf dem eigenen Grundstück erstellen zu können.

4. [REDACTED] (Parzelle Nr. 312); Eingabe vom 24. Mai 1994

Einwendungen:

• zu 3.3.2 b):

1. Der Gestaltungsplan weist zwischen Parzelle 1145 und 312 Gestaltungsbaulinien im Abstand von je 2,50 m ab Grundstücksgrenze auf.
2. Gemäss Grundbucheintrag besteht zwischen beiden Parzellen eine gemeinsame Brandmauer und somit ein gegenseitiges Grenzbaurecht.
3. Parzelle 1145 hat hiervon Gebrauch gemacht, und es ist anzunehmen, dass diese Baute in absehbarer Zeit kaum mit den zu erwartenden, einschneidenden Nachteilen verändert wird. Unter Annahme einer Akzeptanz dieser Gestaltungsbaulinie durch die Eigentümer der Kat. Nr. 312 würde bei einer Realisierung eine "Schlucht" entstehen: mit nur 2.50 m Abstand rechts eine Gebäudehöhe von 9.64 m, links eine solche von 11.50 m bzw. hinten von 14.50 m.
4. Die beabsichtigte Kubenauflockerung wird so nicht erreicht. Dies auch, weil das Gelände im hinteren Bereich steil ebenfalls auf Gebäudehöhe klettert. Ein Durchblick ist aus normalem Sichtwinkel nicht möglich.
5. Abgesehen von dieser durchaus unvorteilhaften Situation sind die Grundeigentümer von Kat. Nr. 312 nicht bereit, auf das Grenzbaurecht zu verzichten. Wir sind der Ansicht, dass ein Rückversetzen des oberen Gebäudeteils von Kat. Nr. 312 zu Kat. Nr. 1145, wie es in unserem Projekt vom November 1992 (Schematische Strassenfassade, Plan Nr. 208-51) vorgeschlagen wird, eine bessere Gliederung und Kubendifferenzierung entfaltet!
6. Was die "Gliederung" an und für sich anbetrifft, so liegen von Planpartner AG einige Vorschläge vor. Diese gehen von ganz anderen (idealisierten!) Voraussetzungen aus, und berücksichtigen nicht, dass eine AZ auch "Volumen zum Gliedern" anbietet! Die AZ ist eine konkrete Vorgabe für Planer und last but not least für den Architekten. Nicht nur die AZ bzw. Bruttogeschossfläche, auch Nebenflächen und deren Kuben sind zu berücksichtigen.

Antrag Planer:

zu 1:

keine Bemerkungen

zu 2:

Ein Grenzbaurecht ist in den Grundbuch-Auszügen, rev. am 10.4.94 durch das Grundbuchamt, nicht enthalten. Dies wurde durch [REDACTED] Grundbuchverwalter, am 20. April 1994 telefonisch bestätigt. Aufgrund der vorhandenen Brandmauer kann nicht automatisch ein Grenzbaurecht abgeleitet werden.

AT 77 JG i. O.

zu 3:

Wird das Nachbargebäude auf Parzelle 1145 nicht durch einen Neubau ersetzt, würde bei Realisierung der Überbauung auf Parzelle 312 unter Berücksichtigung der Gestaltungsbaulinien ein Gebäudeabstand von 2.50 resultieren. Es handelt sich um einen Abstand, wie er bei bestehenden Bauten in der Inneren Dorfzone mehrfach zu finden ist (vgl. z.B. Quartierplangebiet Chalavus).

Auf die Möglichkeit zum Grenzbau mit dem Gebäude auf Parzelle 1145 haben wir bisher verzichtet, weil damit eine zu grosse Fassadenabwicklung entstehen würde. Wir haben auch mit den anderen Quartierplänen (Chavallera Suot, Chalavus) versucht, "überlange" Bauten zu vermeiden, weil sie in der Struktur der Inneren Dorfzone Bad eigentliche Fremdkörper bilden (vgl. COOP). Deshalb wäre eine Abfolge von kubisch gegliederten Einzelbaukörpern sinnvoller.

Wir könnten einem Grenzbau zwischen den Parzellen 312 und 1145 lediglich zustimmen, wenn die jeweiligen Grundeigentümer gleichzeitig an die Grenze bauen würden (d.h. das bestehende Gebäude auf 1145 müsste durch einen Neubau ersetzt werden). In diesem Fall könnte nämlich die Gestaltung der beiden Neubauten aufeinander abgestimmt und so die Wirkung der "überlangen" Fassadenabwicklung gemildert werden.

zu 4:

Der Gebäudeabstand würde im vorliegenden Fall nicht die Schaffung oder Erhaltung eines Durchblickes bezwecken, sondern das Berücksichtigen und Weiterführen bestehender Gebäudestrukturen bewirken.

zu 5:

Die abgestufte und rückversetzte Bauweise (siehe Plan Nr. 208-51, Architekt J. Malloth, 12.11.92)) ist notwendig, damit keine zu grossen Gebäudehöhen sprünge entstehen. Der Architekt hat also richtig reagiert; wir haben dies in der gemeinsamen Besprechung mit [REDACTED] auch als positiv beurteilt. Diese Rückversetzung bewirkt jedoch keine Verbesserung der Situation in Bezug auf die Fassadenlänge.

zu 6:

Unsere kubischen Vorschläge gehen weniger von "idealisierten" Vorstellungen aus, als von einer ortsgestalterisch wie ökonomisch zweckmässigen Dichte. Ausnützungen über 2,0 sind bestenfalls in grösseren Städten vorzufinden und müssen als sehr hoch bezeichnet werden. Eine Dichte, wie wir sie in unseren Konzepten vorgesehen haben, bietet jedenfalls immer noch ausreichend Spielraum an, sodass auch unter Berücksichtigung von Nebenräumen und Erschliessungsflächen genügend Flächen für kommerzielle Nutzungen erstellt werden können.

• zu 2.4:

1. Im heute geltenden Baugesetz kann aus beiden Artikeln nichts herausgelesen werden, was die obige Interpretation zur Reduktion der AZ rechtfertigt! Dieser Abschnitt veranlasst höchstens, uns über die rigoros "herabgesetzte AZ" zu äussern:
2. Im Vorentscheidverfahren vom April 1992 haben wir ein generelles Vorprojekt eingereicht. Dieses Projekt wies eine AZ von 3,3 statt 4,4 gemäss geltendem BauG auf. Diese AZ wurde mit neuer Überarbeitung – in Zusammenarbeit mit Planpartner – nochmals auf 2,6 reduziert.
3. Dieses Projekt mit der erwähnten AZ von 2,6 wurde nach vorgängiger Absprache mit Herrn Beiner im November 92 eingereicht. Dazu schreibt Planpartner AG:
"Die Überarbeitung hat zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Projekt und einer Annäherung an das Konzept der Planpartner AG geführt. In der Beilage erhalten Sie einige Skizzen als Vorinformation: sie zeigen die Grösse und Disposition der neuen Volumen auf (aber noch keine Architektur). Wir glauben, dass sich das Projekt in dieser Art auf dem richtigen Weg befinden dürfte."
4. Verschiedene Anregungen der Planpartner AG habe ich mit Überzeugung in das Projekt einbezogen, so auch das Zurückversetzen der Ladenfronten im EG sowie generell Fassadenrück- und Vorsprünge – soweit sich das im Rahmen der Interessenwahrung der Bauherrschaft verantworten liess. Mit Fassadenrundungen bin ich im Frühstadium der Projektierung abgeblitzt – das Konzept einer "Mall" bedingt schon konkretere Nutzungsvorstellungen! Auch von der Ausnützung her, über welche wir uns weiter unten noch äussern, gab es andere Vorstellungen der Bauherrschaft.
5. Sehr erstaunt, wenn nicht befremdet, waren wir deshalb über den Brief der Planpartner AG vom 21. Dezember 1993 – als Protokoll der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 20. Dezember 1993:
"Das Projekt von [REDACTED] muss redimensioniert und an die Dichte des Neubaus [REDACTED] angeglichen werden."
6. Das Angebot, dass der Ortsplaner mir weiterhin beratend zur Seite steht, wird verdankt und angenommen.
7. Über die Art und Weise, wie das Projekt vom November 1992 redimensioniert werden soll, äussern sich weder Planpartner AG noch der Gemeindevorstand. Den eingetragenen Höhenbegrenzungsmassen aus Gestaltungsplan kann jedoch entnommen werden, dass das Projekt um ein ganzes Stockwerk (welches?) reduziert werden soll. Dies würde eine Reduktion der AZ um ca. 382 m² nach sich ziehen (Mittel aus BGF OG 4+5). Die BGF beträgt demnach nur noch 2600 m² oder entspricht einer AZ von 2,27. Dies wäre die Hälfte der in Ziff. 2.4.2 erwähnten AZ von 4,44!
8. Diese einschneidende (Eigentums-)Beschränkung kann durch Vergleich mit anderen AZ-Ziffern nicht begründet werden, ohne weitere Parameter, wie z.B. max. mögliche AZ gemäss geltendem Baugesetz, Servituten, Baulinien usf. zu berücksichtigen. Dies wurde in vorliegendem Quartierplanverfahren nicht dargelegt, ausser dem nachfolgend kommentierten Vergleich:
9. National-Versicherung: Den Vergleich mit [REDACTED] betrachten wir als willkürlich! Es ist der Baubehörde und weiteren einschlägigen Kreisen bekannt:
 - dass das und/oder die betreffenden Grundstücke derart mit Servituten belastet sind, welche eine Ausnützung gemäss geltendem Baugesetz von vornherein ausschliesst,
 - dass [REDACTED] u.a. zur Abkürzung des Bewilligungsverfahrens und im Bestreben, möglichst rasch mit dem Bau beginnen zu können, zu grösstmöglichen Konzessionen bereit war,
 - dass [REDACTED] als institutioneller Kapitalanleger ganz andere (grosszügigere) Kriterien an ein Bauvorhaben legen kann als ein privater Bauherr.

Antrag Planer:

zu 1:

Art. 48 BauG enthält Bestimmungen über Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern. Art. 60 regelt die Konstruktion und Bauausführung von Bauten. Im rückwärtigen, westlichen Teil von Parzelle 312 steigt das Gelände steil an. Es sind deshalb bei der Bauausführung entsprechende Hangsicherungsmassnahmen vorzusehen. Können nun die erwähnten Bestimmungen in den Art. 48 und 60 nicht eingehalten werden, müsste das Bauprojekt soweit angepasst werden, bis diese Anforderungen erfüllt werden können. Dies könnte somit auch zu einer Reduktion der Baumasse bzw. der Dichte führen.

zu 2:

keine Bemerkungen

zu 3-9:

- Verschiedene Bauvorhaben in der Inneren Dorfzone Bad liessen vor einigen Jahren schwerwiegende Konsequenzen erwarten: es musste mit einer Verschärfung der Verkehrs- und Parkierungsproblematik gerechnet werden und – damit einhergehend – mit einer Verschlechterung der Umweltsituation (Lärm, Luftverschmutzung). Daneben bildete die mangelhafte Integration der geplanten Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einen ebenfalls wichtigen Aspekt, den es zu berücksichtigen galt. Es stellte sich daher die Frage, ob z.B. die vorhandene Zonierung geändert und eine Umzonung von der Inneren in die weniger dichte Äussere Dorfzone vorgenommen werden müsste. Nur im Hinblick auf Art. 39 in Verbindung mit Art. 69 Abs. 3 Baugesetz wurde auf eine solche Massnahme verzichtet. Der Gemeindevorstand leitete dafür die drei Quartierpläne "Via dal Bagn", "Chalavus" und "Chavallera Suot" ein; zwei Quartierpläne sind in der Zwischenzeit abgeschlossen worden.
- Die Rechtsgleichheit verlangt, dass Gleiches gleich behandelt wird, dass aber auch Unterschiede beachtet werden. Jede hohe Ausnützung wirkt sich auf die Siedlungsbelastung, auf den Verkehr, die Luftverschmutzung, den Lärm, kurzum auf die Umwelt ähnlich aus, sodass Unterschiede nur beschränkt Rechnung getragen werden kann.
- Aufgrund verschiedener Studien legte der Gemeindevorstand damals, unter Berücksichtigung der oben erwähnten Problematik, einen Ausnützungs-Rahmen für die Quartierpläne fest: demzufolge sollte sich die theoretische Ausnützung von Neubauten in der Inneren Dorfzone Bad innerhalb von ca. 1,8 bis ca. 2,4 bewegen. Mit der theoretischen AZ von 2,27, wie sie Herr Malloth unter Berücksichtigung unserer Quartierplan-Vorgaben errechnet hat, liegt sein Projekt somit im oberen Dichte-Feld, wie es der Gemeindevorstand festgelegt hat.

- Es muss an dieser Stelle wieder einmal erwähnt werden, dass das Baugesetz in der Inneren Dorfzone eigentlich gar keine Ausnutzungsziffer vorsieht; es können deshalb grundsätzlich keine direkten AZ-Vergleiche hergestellt werden.
- Das im November 1992 eingereichte Projekt von [REDACTED] stellte gegenüber dem ursprünglichen Konzept, das noch von einem zentralsymmetrischen Gebäudekubus ausging, tatsächlich eine deutliche Verbesserung dar. Eine abschliessende Stellungnahme war jedoch noch nicht möglich, da es sich erst um Skizzen-Studien handelte, welche noch in ein beurteilungsfähiges Projekt umgesetzt werden müssen.
- In seinem Vorentscheid 9/92 vom 21. Juli 1992 vertrat der Gemeindevorstand die Meinung, dass eine horizontale Staffelung der Gebäudehöhe möglich sei: an der Via dal Bagn könnten vier Geschosse in Erscheinung treten, gegen den Hang hätte das Gebäude um 1-2 Geschosse zurückgestaffelt werden können. Eine solche kubische Gliederung ist aber natürlich nur unter dem Vorbehalt der optimalen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild und in die bestehende Ortsstruktur realisierbar.

Das Baugesetz verlangt nämlich, dass alle sichtbaren Bauten und Anlagen gut zu gestalten sind und sich *einwandfrei* ins Landschafts-, Orts- und Strassenbild *einzu*fügen oder dieses zu verbessern haben. Bei Bauten ist hinsichtlich der Formgebung und der *Proportionen* grösste Sorgfalt zu beachten (Art. 39 Abs. 1 und 2 BauG). *Diese gestalterischen Bestimmungen gehen den übrigen Bauvorschriften, also auch den Grundmassen, vor (Art. 39 Abs. 5 BauG).*
- Wie das Modell und Fotomontagen nun aber gezeigt haben, sind die Zielsetzungen von Art. 39 Baugesetz mit der vorgelegten Gebäudekonzeption nicht erfüllbar. Anlässlich der Sitzung vom 20. Dezember 1993 vertrat der Gemeindevorstand daher klar die Auffassung, dass das Projekt in der vorliegenden Form immer noch zu dicht sei und sich aufgrund des zu grossen Volumens nur ungenügend in die Umgebung einpasse. Deshalb wurde eine bessere Integration – sprich Volumenreduktion – verlangt. So könnten auch die umweltrelevanten Aspekte, die eine zentrale Rolle spielen, besser berücksichtigt werden.
- Unsere Konzeptstudien stellen eine Möglichkeit dar, wie ein Gebäudekubus unter Berücksichtigung ortsgestalterischer wie auch wirtschaftlicher Überlegungen optimal in bestehende Strukturen integriert werden könnte. Die architektonische Ausgestaltung (z.B. Fassadengestaltung) und andere Details sind jedoch Sache des Architekten. Unsere Konzepte sind diesbezüglich eher als Ideen zu verstehen und müssen nicht identisch übernommen werden.
- Nach dem Beschluss des Gemeindevorstandes über das weitere Vorgehen werden wir [REDACTED] bei der Weiterbearbeitung selbstverständlich gerne wieder begleiten.

• zu Art. 4.1.2 a):

1. Auflage 1 ist rechtlich unhaltbar. Sie findet im Baugesetz keine Stütze! Es ist nicht Aufgabe privater Bauherren, ausser den für ihr Bauvorhaben notwendigen, gesetzlich vorgeschriebenen Auto-Abstellplätzen weitere, (kostspielige) Parkierungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bereitzustellen!
2. Unser Vorprojekt vom November 92 benötigt je nach geplanter Nutzung der BGF zwischen 40 und 45 Parkplätzen. Diese können in zwei Untergeschossen vorgesehen werden. Das dritte, exorbitant teure Untergeschoss wird von uns nicht mehr benötigt. Der im Quartierplan erwähnte Erwerb von Parkplätzen durch Kat. Nr. 1145 und weitere, welche in das dritte Untergeschoss zu liegen kämen, zieht für die QP-Pflichten beträchtliche Kostenfolgen nach sich: Eigene Vertikalverbindung mit Rampenanteil und vollen Erstellungskosten ab zweitem UG, letzteres auch für Vertikalverbindung mit Treppenhaus und Lift vom dritten UG bis EG, welche im Interesse einer klaren Benützungstrennung kaum in unser Bauvorhaben integriert werden kann. Dazu kommen die Hangsicherungskosten. Die dazu benötigten Flächen reduzieren unsere Nutzungsmöglichkeiten nochmals! Sicher erübrigt es sich, darauf weiter einzugehen.
3. Was die Zufahrt anbetrifft, sind wir der Ansicht, dass eine rechtwinklig zur Via Chavallera angeordnete Ein- und Ausfahrt mehr Nachteile als unser erster Vorschlag aufweist. Die Zufahrtsrampe ist nur einspurig, demnach ist ein Warteraum erforderlich. Ist diese Wartzone auf der Via Chavallera, so sind Verkehrsbehinderungen zu erwarten. Dies wäre nicht der Fall, wenn der Wartebereich vollständig auf dem Grundstück Kat. Nr. 312 vorgesehen wird.

Antrag Planer:

zu 1 und 2:

Grundlage für die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen (ausserhalb des Perimeters gemäss Generellem Erschliessungsplan) bilden die Art. 80, 80a und 80b des revidierten Baugesetzes vom 7. März 1993. Die Vorgabe von drei Parkgeschossen basierte noch auf der Idee, dass in der zukünftigen Einstellhalle "Central" zusätzliche Abstellplätze für die Öffentlichkeit erstellt werden könnten. Diese Idee wurde jedoch vom Gemeindevorstand später verworfen. Deshalb kann auch auf die Festlegung, wonach drei Parkierungsgeschosse zu erstellen wären, verzichtet werden.

Auf die Bestimmung in Art. 4.1.2 b) Abs. 1, wonach die Grundeigentümer von Parzelle 1145 beim Ersatz ihres Gebäudes durch einen Neubau die Möglichkeit hätten, vier Parkplätze auf dem Grundstück Kat. Nr. 312 zu erwerben, kann verzichtet werden, da die Möglichkeit besteht, dass die Eigentümer von 1145 die notwendigen Abstellflächen auf ihrem eigenen Grundstück realisieren können.

zu 3:

Bezüglich der Frage der zweckmässigen Lage der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der Einstellhalle wurden durch das Bauamt zwei Gutachten eingeholt:

- Verkehrstechnische Beurteilung durch [REDACTED] Ingenieurbüro Edy Toscano AG, Pontresina, vom 29. April 1994
- Stellungnahme zur verkehrstechnischen Beurteilung des Ingenieurbüros Toscano durch [REDACTED] Verkehrsplaner der Gemeinde St. Moritz, vom 13. Mai 1994.

1.0.

Der erste Vorschlag mit einer parallel zur Via Chavallera liegenden Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage, wie er von der Bauherrschaft favorisiert wird, wird von beiden Experten abgelehnt. Bezüglich der rechtwinklig zur Via Chavallera einmündenden Zufahrt gehen die Meinungen auseinander: während [REDACTED] eine Erschliessung der Parzelle 312 ab der Via dal Bagn empfiehlt, steht für [REDACTED] die Ein-/Ausfahrt über die Via Chavallera, wie wir sie im Quartierplan vorgesehen haben, im Vordergrund. Die durch [REDACTED] angestellten Überlegungen stimmen mit unseren überein: Neben den verkehrstechnischen Kriterien sind auch gestalterische und ökonomische Aspekte in die Überlegungen mit einzubeziehen. Die Ein-/Ausfahrt an der Via dal Bagn käme genau an diejenige Stelle zu liegen, die eigentlich für die Situierung attraktiver Ladennutzungen vorzusehen wäre. Die Anordnung von Läden an diesem Standort würde nicht nur Fussgängern und Kunden dienen und zu einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung führen, sondern wäre auch für den Grundeigentümer und die Geschäftsinhaber aus wirtschaftlicher Sicht interessanter als eine Zufahrt in eine Einstellhalle.

Sollte in einem späteren Zeitpunkt auch der untere Teil der Via Chavallera verkehrsberuhigt werden und diese Strasse dann nur noch der Quartiererschliessung (und nicht mehr der Quartierverbindung) dienen, so reduziert sich dannzumal auch die Anzahl der möglichen Konfliktsituationen. Wir können uns deshalb den Überlegungen von [REDACTED] vollumfänglich anschliessen und befürworten die bisherige Erschliessung über die Via Chavallera.

5. [REDACTED] (Parzellen Nr. 1292/1294); Eingabe vom 26. Mai 1994

Einwendungen:

• **Erschliessung**

1. Falls Parzelle 1145 neu überbaut werden sollte, lässt die Grösse des Grundstücks die Erstellung der gesetzlichen Parkplätze auf dem eigenen Grund und Boden in einer unterirdischen Anlage zu. Auf die Belastung der Nachbarparzellen 312 und 1292/94 mit Parkplatz-Auflagen ist zu verzichten.
2. Falls auf Parzelle 1145 ein Neubau erstellt wird und die Parkplätze auf dem eigenen Grundstück erstellt werden, ist es vernünftig, die Zufahrt nur über die bezeichneten Stellen (Plan Erschliessung) zuzulassen. Die Wahl zu diesen Parkplätzen sollte zwischen der Parzelle 312 und 1292 offen bleiben, damit dannzumal an der konkreten Situation die geeignete Lösung festgelegt werden kann. Der Quartierplan soll sich darauf beschränken, die beiden Zufahrtsmöglichkeiten zu sichern.
3. Das Trottoir entlang der Via dal Bagn soll auf 2 m Breite ab Strassenrand beschränkt werden.

• **Gestaltung**

4. Das Grenzbaurecht zwischen Parzelle 1145 und 1292 soll aufrechterhalten werden (s. Pfandrecht und Dienstbarkeiten Seite 8c).
5. Im Plan "Gestaltung" wird um eine Reduktion der Breite der Teile A und B von ca. 10 m auf 8 m, und eine leichte Anhebung der Firsthöhe um 30 cm im Teil C ersucht.
6. Im weiteren soll der Plan mit einer Gestaltungsbaulinie entlang der Grenze zu Parzelle 1145 ergänzt werden mit einer geringen Dachhöhe für die Rampen.

Antrag Planer:

zu 1:

Die Pflichtparkplätze für Parzelle 1145 können vollständig auf dem eigenen Grundstück – in einer unterirdischen Parkieranlage – erstellt werden. Auf die Belastung der Nachbarparzellen 312 und 1292/94 kann daher verzichtet werden.

zu 2:

Die Überlegungen von [REDACTED] sind grundsätzlich vernünftig. Die Ein-/Ausfahrt in die Parzelle 312 ab der Via Chavallera weist hingegen einige kritische Punkte auf (vgl. verkehrstechnische Beurteilung von [REDACTED] Edy Toscano AG, Pontresina vom 29. April 1994). Es ist deshalb nicht zu empfehlen, zusätzliche Parkplätze über diese Ein-/Ausfahrt zu erschliessen. Die Erschliessung der unterirdischen Parkieranlage auf Parzelle 1145 sollte daher ausschliesslich über das Grundstück 1292 erfolgen (gemäss bisherigem QP-Entwurf).

zu 3:

Es ist eine Trottoirbreite von 2,0 m vorgesehen. Zusätzlich soll zwischen Strasse und Trottoir ein ca. 0,5 m breiter Grünstreifen erstellt werden. Dieser Grünstreifen bietet den Fussgängern einen zusätzlichen Schutz, da zwischen Hausfassade und Strasse nur eine minimale Breite besteht. Der im Quartierplan ausgeschiedene Bereich für ein öffentliches Trottoir könnte demnach von 3,0 m auf 2,5 m (ab Strassenrand) reduziert werden;

aber
Parz.

eine weitere Verminderung – wie von [REDACTED] vorgeschlagen – ist jedoch aus Sicherheitsgründen nicht erwünscht.

zu 4:

Dem Vorschlag, das Grenzbaurecht aufrechtzuerhalten, kann zugestimmt werden, da innerhalb des im Grundbuch bezeichneten Gültigkeitsbereiches nur eine Gebäudehöhe von ca. 2,4 m erlaubt ist. Dieser Bereich ist für die Überdeckung der Zufahrt in die unterirdische Parkierungsanlage vorgesehen.

zu 5:

Den Anträgen kann zugestimmt werden: Die Breite der Teile A und B wird von 10 auf 8 m reduziert und die max. Firsthöhe im Teil C um 30 cm auf 1800.30 müM. erhöht.

zu 6:

Für die Überdeckung der Zufahrt (Rampe) in die unterirdische Parkierungsanlage ist eine Ergänzung mit einer Gestaltungsbaulinie und die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe zweckmässig. Hingegen widerspricht der Vorschlag von [REDACTED] der unter Punkt 4 erwähnten Dienstbarkeit: gemäss dieser Dienstbarkeit ist im Grenzbereich zur Parzelle 1145 nur eine Gebäudehöhe von 1781.73 zulässig. Die von [REDACTED] gewünschte Gebäudehöhe von 1783.00 müM. kann nur für die Zufahrt in die Parkierungsanlage im Erdgeschoss gewährt werden; für die Zufahrt in die Einstellhalle im 1. Untergeschoss ist nur eine Höhe von 1781.73 müM. möglich und zudem auch ausreichend.

8.8.94

6. Änderungen am Entwurf vom 16.3.1994

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen der Grundeigentümer und den Änderungsvorschlägen von [REDACTED] Grundbuchverwalter, schlagen wir Ihnen folgende Anpassungen des Quartierplan-Entwurfes vom 16.3.1994 vor:

- Plan "Altbestand", Nr. 4814/01:
 - Ergänzung Tabelle: Neben den Angaben über Parzellen-Nr., Grundstücksfläche und Grundeigentümer ist zusätzlich das jeweilige Grundbuchblatt (GB) aufzuführen.
- Plan "Gestaltung", Nr. 4814/02:

Parzelle 1292/94:

- Ergänzung mit einer Gestaltungsbaulinie gegen die gemeinsame Grenze mit Parzelle 1145 für die Überdeckung der Zufahrt (Rampe) in die unterirdische Parkieranlage. Innerhalb des bezeichneten Bereiches ist eine Gebäudehöhe von 1781.73 müM. (gemäss bestehender Dienstbarkeit) zulässig.
- Reduktion der Breite der Teilgebiete A und B von ca. 10 auf ca. 8 m.
- Erhöhung der max. Firsthöhe im Teilgebiet C um 30 cm auf 1800.30 müM.

Parzelle 1145:

- Ergänzung mit Gestaltungsbaulinie und Höhenbeschränkung gegen die gemeinsame Grenze mit Parzelle 1292 (identische Festlegung wie für Parzelle 1292).
- Mit einer zweiten, speziellen Gestaltungsbaulinie auf der gemeinsamen Grenze gegen die Parzelle 312 soll der Grenzbau ermöglicht werden, unter dem Vorbehalt des gleichzeitigen Bauens.

Parzelle 312:

- Mit einer zweiten, speziellen Gestaltungsbaulinie auf der gemeinsamen Grenze gegen die Parzelle 1145 soll der Grenzbau ermöglicht werden, unter dem Vorbehalt des gleichzeitigen Bauens.

- Plan "Erschliessung", Nr. 4814/03:

- Reduktion des Bereiches für ein öffentliches Trottoir entlang der Via dal Bagn von ca. 3,0 m auf 2,5 m ab Strassenrand (bzw. 2,0 m ab Strassengrenze).

- **Vorschriften:**

- **Art. 1.3:**

- Aktualisierung des Eigentümer-Verzeichnisses gemäss den Angaben des Grundbuchverwalters vom 29. März 1994.

- **Art. 3.3.2 b) Parzellen Nr. 312, 1145:**

- 1 Ein Gebäude auf Parzelle 312 ist derart zu strukturieren, dass der Gesamtkubus in klar erkennbare Teileinheiten unterteilt wird (Aufteilung gemäss Teileinheiten A-C im Plan "Gestaltung").
 - 2 Wird das bestehende Gebäude auf Parzelle 1145 durch einen Neubau ersetzt, so darf bei gleichzeitiger Realisierung des Neubaus auf dem Grundstück 312 an die gemeinsame Grenze gebaut werden. Andernfalls sind die im Plan "Gestaltung" eingetragenen Gestaltungsbau-
linien massgebend.

- **Art. 4.1.1:**

- 1 *unverändert*
 - 2 Bestehende Parkplätze an der Via Chavallera können – ohne Anerkennung eines Rechtsanspruchs – weiterhin benutzt werden, solange die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt und keine anderen Parkierungsmöglichkeiten bestehen.
 - 3 Müssen einzelne bestehende Parkplätze an der Via Chavallera aufgehoben werden, so können die betroffenen Grundeigentümer verlangen, dass sie Parkplätze auf dem gemeindeeigenen, oberirdischen "du Lac"-Parkplatz mieten können.
 - 4 (Formulierung gemäss bisherigem Absatz 2)

- **Art. 4.1.2 a) Parzelle Nr. 312:**

- 1 Die Grundeigentümer von Parzelle Nr. 312 werden verpflichtet, auf eigenem Grundstück und auf ihre Kosten genügend Abstellplätze – für Motorfahrzeuge in einer unterirdischen Parkierungsanlage zu erstellen und diese dauernd durch jene nutzen zu lassen, denen sie dienen.
 - 2 *unverändert*

- **Art. 4.1.2 b) Parzellen Nr. 1145, 1292/94:**

- 1 Wird das bestehende Gebäude auf Parzelle 1145 durch einen Neubau ersetzt, so werden die Grundeigentümer verpflichtet, auf eigenem Grundstück und auf ihre Kosten eine unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen.
 - 2 Die Zufahrt zu dieser unterirdischen Parkierungsanlage erfolgt an der im Plan "Erschliessung" bezeichneten Stelle.

- 3 Ist die Rampe auf Parzelle 1292 bei Errichtung des Ersatzbaus auf dem Grundstück 1145 bereits realisiert, so beteiligen sich die Grundeigentümer von Parzelle 1145 an den Erstellungs- und Unterhaltskosten im Verhältnis der durch die mitbenützte Rampe erschlossenen Parkplätze. Die Kosten der baulichen Anpassungen und Ergänzungen gehen zu Lasten von Parzelle 1145.
 - 4 Die Erstellungskosten werden ab Betriebsbeginn der Zufahrten bis zum Zeitpunkt der Mitbenützung aufgezinnt. Der Zinssatz entspricht dem Zinssatz für Neuhypotheken im 1. Rang der Kantonalbank Graubünden, vermindert um 1,5%.
 - 5 Ist bei Errichtung des Ersatzbaus auf dem Grundstück 1145 die Zufahrt zu den unterirdischen Parkieranlagen der Parzellen 1292/94 noch nicht realisiert, so erfolgt diese Zufahrt über eine Rampe auf Parzelle 1292 an der im Plan "Erschliessung" bezeichneten Stelle.
 - 6 Die jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen 1292/94 beteiligen sich an den Erstellungs- und Unterhaltskosten für die Rampe im Verhältnis der durch die mitbenützte Rampe erschlossenen Parkplätze im Zeitpunkt, in dem die Überbauung auf den Grundstücken 1292/94 realisiert wird.
 - 7 Die Erstellungskosten der Rampen werden ab Betriebsbeginn bis zum Zeitpunkt der Mitbenützung aufgezinnt. Der Zinssatz entspricht dem Zinssatz für Neuhypotheken im 1. Rang der Kantonalbank Graubünden, vermindert um 1,5%. Die Kosten der baulichen Anpassungen und Ergänzungen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer von Parzelle 1292/94.
- Art. 4.1.2 c) Parzellen 1292/94:
- 1 Die Grundeigentümer der Parzellen 1292/94 haben auf diesen Grundstücken und auf ihre Kosten genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer unterirdischen Parkieranlage zu erstellen und diese dauernd durch jene nutzen zu lassen, denen sie dienen.
 - 2 Die Zufahrt zu diesen Parkieranlagen erfolgt über Rampen an der im Plan "Erschliessung" bezeichneten Stelle.
 - 3 Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1292/94 gewähren den Eigentümern des Grundstücks 1145 ein Erstellungs- und Mitbenützungsrecht für eine Rampe auf Parzelle 1292.
- Art. 4.1.2 d) Parzellen Nr. 1120, 1121, 1122, 1193, 1207:
- 1 (entspricht bisheriger Formulierung von Art. 4.1.2 c)
 - 2 Bis zur Erstellung der Gemeinschaftsparkieranlage auf dem "du-Lac"-Areal können die jeweiligen Grundeigentümer verlangen, dass sie Parkplätze auf dem gemeindeeigenen, oberirdischen "du Lac"-Parkplatz mieten können.

- Art. 4.2 Fusswege:
 - a) *unverändert*
 - b) *unverändert*
 - c) *unverändert*
 - d) Die Grundeigentümer gewähren der Gemeinde für das Trottoir gemäss lit. a) eine im Grundbuch einzutragende, unentgeltliche Dienstbarkeit.

- Art. 5 Pfandrechte und Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen:
 - a) *unverändert*
 - b) *unverändert*
 - c) Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben bestehen.
 - d) *unverändert*

- Art. 6 Baulinien:
 - a) *unverändert*
 - b) *unverändert*
 - c) Werden bei der Verbreiterung der Via Chavallera und der Realisierung des Trottoirs Anpassungen an Gebäuden notwendig, so sind die erforderlichen Anpassungen im Rahmen der Erarbeitung des Strassenbauprojekts festzulegen und von der Gemeinde als Verursacherin zu entschädigen, soweit dadurch keine Mehrwerte geschaffen werden. Vorbehalten bleibt für den Fall, dass keine Einigung zustande kommen sollte, das Enteignungs-Schätzungsverfahren.
 - d) (entspricht bisheriger Formulierung von Art. 6 lit. c).

7. Weiteres Vorgehen

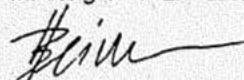
- Beratung der Einwendungen und Anträge durch Baukommission, anschliessend durch Gemeindevorstand
- ev. Ergänzung/Anpassung der Anträge durch Quartierplaner
- Schriftliche Orientierung der Grundeigentümer über das Ergebnis der Vernehmlassung
- Anpassung der Quartierplan-Akten gemäss den Entscheiden des Gemeindevorstandes
- Erlass des Quartierplanes durch Gemeindevorstand
- Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit in schriftlicher Form während 20 Tagen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben dienen zu können. Für Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Planpartner AG

M. Steiger + L. Huber



H. Beiner

Kopie an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]