

Revision QP Via dal Bagn

Erläuterungsbericht

zur 3. öffentlichen Auflage vom 28. Juni 2011 bis 28. Juli 2011

I. Sachverhalt

1. Anfangs der 1990iger Jahre hatten verschiedene grössere Bauvorhaben in St. Moritz-Bad drei Quartierplanverfahren in den Gebieten „*Chavallera Suot*“, „*Chalavus*“ und „*Via dal Bagn*“ ausgelöst. Da der Gemeindevorstand damals befürchtete, die Realisierung der aufgrund der damaligen Nutzungsordnung möglichen grossvolumigen Baukörper würden nicht nur städtebauliche Nachteile (Fluchtenbildung), sondern auch ein unverhältnismässig hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen (Lärm, Luftbelastung, Erschütterungen etc.) auslösen, waren im Rahmen von Quartierplanungen die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf ein aus damaliger Sicht verträgliches Mass herabgesetzt worden, mit dem Ziel, dass weniger Nutzflächen auch weniger Parkplätze und damit weniger Verkehr und Immissionen bedeuten würde. Der Quartierplan im Bereich der *Via dal Bagn* war dann schliesslich vom Gemeindevorstand am 14.11.1994 formell erlassen worden. Seine Anmerkung im Grundbuch erfolgte am 23.4.1996.
2. Mit Schreiben vom 5.5.2006 stellten die Eigentümer der im Bezugsgebiet des Quartierplans *Via dal Bagn* liegenden Grundstücks Nr. 312 den Antrag, den Quartierplan zu ändern, und zwar dergestalt, dass sich die volle in dieser Zone zulässige Nutzung realisieren liesse.
3. Am 7.8.2006 beschloss der Gemeindevorstand die Einleitung der Quartierplanrevision und wies gleichzeitig die dagegen erhobenen Einsprachen ab.
4. Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses liess der Gemeindevorstand durch seine Fachberater einen ersten Entwurf für die Quartierplanrevision erarbeiten. Dabei zeigte es sich, dass sich mit Einbezug der oberhalb des bisherigen Bezugsgebiets befindlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 1271 eine zweckmässige Bebauung und Erschliessung der Hanggrundstücke erzielen liesse. Diese Erkenntnis führte zu einer ersten Anpassung des Einleitungsbeschlusses.
5. Im Rahmen einer Vernehmlassung zu einem ersten Entwurf des revidierten Quartierplans regten zwei Grundeigentümer an, mit dem Quartierplan auch die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer unterirdischen Sammelgarage auf den Grundstücken Nr. 1122, 1123 und 1193 zu schaffen, unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 1120 (Teilfläche östlich *Via Aruons*). Mit einer solchen Sammelgarage sollte nicht nur Parkraum für die erwähnten Grundstücke, sondern auch für andere Liegenschaften im Quartier geschaffen werden. Von dieser Idee überzeugt, gab der Gemeindevorstand in der Folge die Absicht bekannt, das Bezugsgebiet um die erwähnten

Grundstücke zu erweitern. Am 15.9.2008 fasste der Gemeindevorstand sodann den entsprechenden Beschluss.

6. Nach Einholung einer städtebaulichen Studie beim Architekturbüro Steiger Konzept AG, Zürich, und entsprechenden Anpassungen des ersten Entwurfs verabschiedete der Gemeindevorstand diesen bereinigten Entwurf zur öffentlichen Auflage. Diese erfolgte in der Zeit vom 4.1.-2.2.2010. Dagegen gingen 12 Einsprachen bzw. Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Einsprachebehandlung erkannte der Gemeindevorstand, dass zur Erreichung des Planungsziels auch eine Landumlegung bzw. Grenzbereinigung sowie eine Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte unerlässlich ist. Am 28.6.2010 beschloss er daher eine abermalige Änderung des Einleitungsbeschlusses.
7. Der nach Rechtskraft des erwähnten Abänderungsbeschlusses nochmals überarbeitete Quartierplanentwurf war schliesslich so weit gediehen, dass in der Zeit vom 20.12.2010 - 18.1.2011 die zweite öffentliche Auflage stattfinden konnte verbunden mit der Möglichkeit, innert dieser Frist dagegen Einsprache zu erheben.
8. Von dieser Möglichkeit machten folgende Eigentümer Gebrauch:
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 1193)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 358)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 359)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 1122)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 1123)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 357)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 309 und 1194)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 1121)
 - [REDACTED] (Grundstück Nr. 312)
9. [REDACTED] verlangte in seiner Einsprache vom 17.1.2011 unter anderem, dass die zugunsten seiner Grundstücke Nr. 309 und 1194 bestehenden im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkungen zulasten des Grundstücks Nr. 1206 unverändert beibehalten werden müsste. In der Folge wurde [REDACTED] als Eigentümerin dieser letztgenannten Parzelle mit dem Antrag von [REDACTED] konfrontiert und zu einer Stellungnahme aufgefordert. In ihrer Stellungnahme vom 28. Februar 2011 gab [REDACTED] zu verstehen, dass sie für das Anliegen von [REDACTED] Verständnis habe und verstehe, dass dieser auf der seinerzeit begründeten Höherbaubeschränkung beharre. Sie unterbreitete der Gemeinde ein Bauprojekt, welches aufzeigt, wie

sie die Grundstücke Nr. 1206 und 1207 unter Berücksichtigung dieser Höherbaubeschränkung baulich nutzen wolle. Über diese Eingabe wurde auch der Rechtsvertreter von [REDACTED] orientiert.

10. Um beurteilen zu können, in wie weit sich eine allfällige Aufhebung der Höhenbaubeschränkung auf dem Grundstück Nr. 1206 zugunsten der Grundstücke Nr. 309 und 1194 auswirken würden, hat die Gemeinde bei [REDACTED] eine Schätzung bezüglich des Minderwerts der letzterwähnten Grundstücke einholen. Die [REDACTED] erachteten „im Sinne einer pragmatischen Lösung einen Mittelwert von Fr. 900'000.00 als Verhandlungsbasis realistisch“. Die betroffenen Eigentümer der erwähnten Liegenschaften erhielten in der Folge Gelegenheit, sich zu dem vom 29.4.2011 datierten Bericht zu äussern.

II. Erwägungen und Schlussfolgerungen bezüglich der Einsprachen

1. Mit Eingabe vom 17.1.2010 stellen die **Stockwerkeigentümer der Chesa Robustelli**, [REDACTED]

[REDACTED] folgende Anträge:

- a) *Einsprache gegen Artikel 10, Ziff 1 der Quartierplanbestimmungen.*
Antrag: Die heutige BGF der Liegenschaft soll fixiert werden. Entsprechend ist die Angabe „203.7 m²“ in der Tabelle zu löschen und mit „heutiger BGF fixiert“ zu ersetzen.
- b) *Einsprache gegen Artikel 10, Ziff 4, der Quartierplanbestimmungen.*
Antrag: Der Artikel soll sinngemäss mit dem Zusatz „Dabei kann das heutige Gebäudevolumen auf der Garage des Parkierungsperimeter A+ wieder aufgebaut werden. Die neu festgelegte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.“ ergänzt werden.
- c) *Einsprache gegen den Planungsbericht, Abschnitt 2.1.3 Erläuterungen Absatz e) Parzelle 1193 (Übernutzung Gebäude):*
Der 3. Abschnitt („Grössere Abweichungen vom bestehenden Gebäudevolumen.....“) entspricht nicht der Forderung unserer Schreiben vom 25.02.09 und 02.02.10 die BGF auf der Liegenschaft 1193 zu fixieren.
Die Eigentümer der Parzelle 1193 stellen daher den Antrag, diesen Abschnitt sinngemäss folgendermassen neu zu formulieren:
„Das bestehende Gebäude kann im Falle eines Neubaus mit dem jetzigen Gebäudevolumen und der heutigen BGF auf der Garage im Parkierungsgebiet A/A+ (vergl. Planungsbericht, p. 25, Abb. 19, Varianten 1-3) neu erstellt werden. Dabei muss die neu festgelegte Gebäudehöhe eingehalten werden.“

Zur Begründung dieser Anträge wird auf den Parkierungsbereich A hingewiesen, welcher eine mehrgeschossige Sammelgarage mit der Einfahrt direkt neben der heutigen Chesa Robustelli erlaube. Die Garage grenze bis 2.5 m an das vorhandene Gebäude an und rage dabei ein halbes Geschoss aus dem gewachsenen Boden. Dies bedeute eine inakzeptable Verbauung der Liegenschaft gegen Süden, denn der dortige Aussenraum lasse sich bei dieser Lösung nurmehr beschränkt nutzen. Eine Garageneinfahrt entlang der Grenze Parzelle 1193/1123 bringe für die Liegenschaft [REDACTED] eine zusätzliche Verschlechterung mit Bezug auf Lärm- und Abgasimmissionen. Weiter werde durch die Erstellung des bergseitigen Trottoirs eine Verschlechterung im Erdgeschoss in Bezug auf Einsicht und Privatsphäre (Distanz Trottoir zu Hauskante: weniger als 2 m) hervorgerufen. Aus diesen Gründen erscheine ein Abbruch der heutigen Chesa Robustelli als sehr wahrscheinlich. Dadurch eröffne sich auch die Möglichkeit einer Erweiterung des Parkierungssperimeters A um A+ und die Chance zur Erstellung eines dritten Garagengeschosses mit Zufahrt über die Parzelle 1207, wie das im Erschliessungsplan bereits vorgesehen sei. Somit könnte eine ausreichende Anzahl Stellplätze für das ganze Quartier geschaffen werden, was auch im öffentlichen Interesse liege. Aus all diesen Gründen müssten die Eigentümer die Möglichkeit haben, die heutige Chesa Robustelli abzubauen und ab der ein- bis zweigeschossigen Garage im Rahmen des Hofstattrechts am gleichen Ort mit heutiger Ausnutzung wieder aufzubauen.

Erwägungen

Für die Beurteilung der Einsprache ist davon auszugehen, dass die AZ in der Äusseren Dorfzone 0.7 beträgt, was bei einer Fläche des Grundstücks Nr. 1193 von 291 m² eine zulässige BGF von 203.7 m² ergibt. Der 20%ige Gewerbebonus würde 40.7 m² ausmachen. Grundsätzlich stünde den Stockwerkeigentümern der Chesa Robustelli daher ein BGF-Anspruch von 203.7 m² bzw. mit dem Gewerbebonus 244.4 m² zu. Dies entspricht denn auch der BGF, welche im Rahmen der Neuzuteilung dem Grundstück Nr. 1193 zugewiesen worden ist.

Nun verhält es sich allerdings so, dass das Grundstück Nr. 1193 bereits überbaut ist, unter Beanspruchung einer BGF von 364.0 m², womit auch schon gesagt ist, dass diesbezüglich eine Übernutzung vorliegt. Für diese Wohnbaute besteht nicht nur eine Bestandesgarantie im Sinne von Art. 20 des kommunalen Baugesetzes (BauG), vielmehr könnten die Eigentümer sich sowohl bei einer Zerstörung durch höhere Gewalt wie auch bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau auf das in den Art. 21 und 22 BauG verankerte Hofstattrecht berufen, zumindest solange, als die bestehende Wohnnutzung beibehalten wird. Zwar gilt gemäss Art. 25 BauG das Hofstattrecht nur insoweit, als die Grundordnung sowie die Quartiergestaltungspläne nichts Gegenteiliges zu bestimmen. Für eine solche

Beschränkung besteht vorliegend jedoch kein Anlass, weshalb dieses Hofstattrecht in Art. 10 Abs. 4 letzter Satz der Quartierplanvorschriften (QPV) denn auch gewährleistet bleibt.

In diesem Zusammenhang stellt sich lediglich noch die Frage, ob im vorliegenden Falle die Forderung der Einsprecher gerechtfertigt wäre, bei einem Wiederaufbau im Hofstattrecht als Basis für die Berechnung der Gebäudehöhe (15.5 m) nicht das gewachsene Terrain, sondern die Decke der Garage anzunehmen, welche bei der Ebene 3 auf 1781.90 m.ü.M. und bei der Ebene 2 auf 1783.80 m.ü.M. liegt. Im vorliegenden Quartierplanentwurf (vgl. Abbildung 19 des Planungsberichts) wäre der Ausgangspunkt bei einem Neubau auf dem Grundstück Nr. 1193 die Kote 1780.30 m.ü.M. gewesen. Das heutige Gebäude steht ungefähr auf der Kote 1781.30 m.ü.M. und die Gebäudehöhe beträgt 13.20 m. Der Giebel des bestehenden Gebäudes liegt somit auf der Kote 1794.50 m.ü.M. Tatsächlich erlaubt Art. 123 BauG beim Vorliegen eines Quartiergestaltungsplans die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe ab einem neuen Terrain festzulegen, wenn sich eine Terrainveränderung aus gestalterischen Gründen aufdrängt. Diese Voraussetzung ist im Falle der erwähnten Liegenschaft gegeben, würde doch ein auf der ursprünglichen Basis aufgebautes Gebäude in der von grösseren und höheren Bauten geprägten Umgebung gleichsam „versinken“. Auf diese Unzukömmlichkeit wird denn auch in der vorerwähnten städtebaulichen Studie hingewiesen. Die erwähnte Bestimmung würde indessen überstrapaziert, wenn die Ausgangskote für die Berechnung der Gebäudehöhe auf 1783.80 m.ü.M. festgelegt würde, wie das von Seiten der Einsprecher beantragt wird, zumal es auch die hinterliegenden Grundstücke zu berücksichtigen gilt. Angemessen erscheint eine Ausgangskote von 1'781.90 m.ü.M. und eine Maximalkote von 1'797.40 m.ü.M. In diesem Bereich kann die BGF der bisherigen Baute von 364.00 m² beansprucht werden. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem entsprechend geänderten bzw. ergänzten Gestaltungsplan und der angepassten Quartierplanvorschrift.

Der Antrag wird teilweise gutgeheissen und der Quartiergestaltungsplan im Sinne der Erwägungen geändert bzw. ergänzt und Art. 10 QPV entsprechend angepasst.

2. a) Mit Eingabe vom 17.1.2010 stellen [REDACTED] Grundstücks Nr. 358 und [REDACTED] Grundstücke Nr. 359 und 1123 sowie [REDACTED] [REDACTED] Grundstücks Nr. 1122 zunächst den Antrag (Antrag 1), im Plan Erschliessung zusätzlich eine unterirdische private Fusswegverbindung von Par-

zelle Nr. 358 zum Parkierungsperimeter A+ auf Höhe des allfälligen dritten Parkgeschosses (A/A+) geschaffen werden.

Zur Begründung dieses Antrags weisen die Einsprecher darauf hin, dass der Parkierungsperimeter A im Laufe des Quartierplanverfahrens um den Parkierungsperimeter A+ erweitert worden sei, wodurch im Parkierungsperimeter A/A+ die Errichtung eines dritten Garagengeschosses ermöglicht werde. Damit liessen sich im ganzen Quartier eine genügende Anzahl an Autoabstellplätzen schaffen, und zwar nicht nur für die neu geplanten, sondern auch für die bestehenden Bauten. Wie bereits in der ersten öffentlichen Auflage dargelegt, betrage der Eigenbedarf [REDACTED] auf den Liegenschaften Nr. 358/359/1122/1123 (Hotelnutzung und Wohnungen) ca. 35 - 40 Plätze. Durch die geforderte private unterirdische Fusswegverbindung von Parzelle Nr. 358 zum dritten Garagengeschoss des Perimeters A/A+ liesse sich eine optimale Anbindung des Hotels an die Sammelgarage erreichen. Auf diese Weise könnte auch die Parzelle Nr. 357 an den Parkierungsperimeter angeschlossen werden, was allerdings bedinge, dass in Art. 8 Ziff. c „*Recht Grundstück Nr. 357/Last Grundstück Nr. 312*“ so geändert werde, dass die Verpflichtung für Parzelle Nr. 357, sich dem Parkierungsperimeter anzuschliessen, entfalle. Sie wünsche daher, dass ein entsprechender grün gepunkteter Pfeil im Quartierserschliessungsplan nachgetragen werde und in Absprache mit der Eigentümerschaft Parzelle Nr. 357 der erwähnte Art. 8 lit. c entsprechend angepasst werde.

Erwägungen

Gegen die vorgeschlagene Lösung ist grundsätzlich nichts einzuwenden. In diesem Zusammenhang stellt sich höchstens noch die Frage, ob die in Art. 8 lit. c getroffene Regelung wirklich aufzuheben ist oder als Alternative zu der von den Einsprechern vorgeschlagenen dienen soll. Der Gemeindevorstand ist zum Schlusse gelangt, nebst der vorgeschlagenen auch die ursprüngliche Lösung als Alternative aufrecht zu erhalten.

In Art. 8 wurde daher eine neue Litera aufgenommen mit folgendem Inhalt:

„lit. Recht: Grundstück Nr. 357 / Last: Grundstück Nr. 1193, 1123, 1122

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 357 ist im Falle, dass er das Parkierungsproblem nicht im Parkierungsbereich B des Grundstücks Nr. 312 löst, berechtigt, in der auf den Grundstücken Nr. 1193, 1120, 1123 und 1122 vorgesehenen unterirdischen Sammelgarage A/A+ ein Nutzungsrecht für 12 Parkplätze in Form einer Grunddienstbarkeit oder in anderer geeigneter Form zu erwerben.“

Der Antrag 1 wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und Art. 8 QPV mit einer Litera mit nachfolgendem Inhalt ergänzt.

„lit. Recht: Grundstück Nr. 357 / Last: Grundstück Nr. 1193, 1123, 1122, 1120

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 357 ist im Falle, dass er das Parkierungsproblem nicht im Parkierungsbereich B des Grundstücks Nr. 312 löst, berechtigt, in der auf den Grundstücken Nr. 1193, 1120, 1123 und 1122 vorgesehenen unterirdischen Sammelgarage A/A+ ein Nutzungsrecht für 12 Parkplätze in Form einer Grunddienstbarkeit oder in anderer geeigneter Form zu erwerben.“

- b) [REDACTED] Parzelle Nr. 1122 und [REDACTED] Parzelle Nr. 1123 stellen des weitern den Antrag (Antrag 2), die für Trottoir und Stützmauer entlang der Via Chavallera auf den Parzellen Nr. 1122 und 1123 (76.5 m² benötigte Fläche) real abzugelten, und zwar durch Zuweisung einer entsprechenden Fläche ab dem der Gemeinde gehörenden Grundstück Nr. 1120.

Zur Begründung weisen die Einsprecher darauf hin, dass diese Lösung in jeder Hinsicht zweckmässig sei, vor allem lasse sich dadurch auch Art. 8 lit. k „Recht Grundstück Nr. 1122 auf rückwärtige Erschliessung“ eliminieren. Und auch die Bewertungsfrage brauche dann nicht weiter beurteilt zu werden.

Erwägungen

Es ist in der Tat so, dass sich auf diese Weise die Probleme mit der rückwärtigen Erschliessung und der Entschädigung optimal lösen lassen. Im Neuzuteilungsplan wird dem Grundstück Nr. 1122 angrenzend an die Via Aruons eine Fläche von 67.9 m² zugewiesen. Gleichzeitig wird Art. 8 lit. k gestrichen.

Der Antrag 2 wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und Art. 8 lit. k QPV gestrichen.

3. a) Mit Eingabe vom 17.1.2011 stellt [REDACTED] Grundstücks Nr. 357 zunächst folgenden Antrag (Antrag 1): „Art. 20 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen sei dahingehend abzuändern, dass der Fussgängertunnel unter der Via Chavallera zur unterirdischen Sammelgarage B durch die Eigentümer des Grundstücks Nr. 357 zu erstellen sei.“

In Art. 20 Abs. 2 QPV, welcher die Erstellung des Fussgängertunnels betreffe, scheine sich ein redaktioneller Fehler eingeschlichen zu haben. Es sei wohl klar, dass die Erstellung dieser Anlage Sache der Eigentümerin der Parzelle Nr. 357 sei und diese auch die damit verbundenen Kosten zu tragen habe.

Erwägungen

Es ist richtig, dass in diesem Punkt eine Verwechslung stattgefunden hat und es die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 357 ist, welche den erwähnten Fussgängertunnel zu erstellen und für die damit verbundenen Kosten aufzukommen hat. Art. 20 Abs. 2 QPV ist entsprechend zu berichtigen.

Der Antrag 1 wird gutgeheissen und Art. 20 Abs. 2 QPV wie folgt formuliert:

„Die Erstellung des im Plan Erschliessung eingezeichneten Fussgängertunnels unter der Via Chavallera zur unterirdischen Sammelgarage B ist Sache der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 357; diese hat auch für die damit verbundenen Kosten aufzukommen. Bei der Ausführung ist auf den Strassenkörper besondere Rücksicht zu nehmen. Das Untertunnelungsprojekt ist vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.“

- b) Weiter stellt [REDACTED] folgenden Antrag (Antrag 2): *„Art. 33 Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen sei dahingehend zu präzisieren, dass bei Grundstücken mit unterirdischen Sammelgaragen, welche nicht nur diesem Zweck dienen, der Landanteil nicht unter die Gestehungskosten fällt.“*

Nach Meinung der Einsprecherin wäre es unbillig, wenn bei jenen Grundstücken, welche ohnehin mit Hochbauten überbaut würden, die Nutzungsberechtigten sich auch noch an den Landkosten zu beteiligen hätten. Die Gestehungskosten müssten daher auf die Baukosten (sowie allfällige Mehrkosten) beschränkt werden, welche die benötigten Nutzungsrechte unmittelbar und zwingend nach sich ziehen.

Erwägungen

Dieser Argumentation der Einsprecherin kann nicht gefolgt werden, denn im Recht, eine unterirdische Parkgarage mitbenutzen zu können, ist immer auch ein Landanteil enthalten, und zwar unabhängig davon, ob das betreffende Areal sonst noch überbaubar ist. Dieses Nutzungsrecht selbst hat einen Vermögenswert, welcher abzugelten ist. Auch wenn sich die Einsprecherin auf privater Basis in eine Parkierungsanlage einkaufen müsste, würde ihr ein Betrag für den Landanteil angerechnet. Richtig ist nur, dass dieser Landanteil nur einen Bruchteil des gehandelten Quadratmeterpreises ausmachen kann, weil sich die darin enthaltene AZ ja vollumfänglich für die Hochbauten im Baubereich verwenden lässt.

Der Antrag 2 kann nicht berücksichtigt werden.

- c) Weiter stellt [REDACTED] den Antrag (Antrag 3), Art. 33 Abs. 4 der Quartierplanbestimmungen dahingehend zu ergänzen, *„dass die Sicherstellung der mit einem Nutzungsrecht verbundenen Kosten sowie gegebenenfalls Akontozahlungen im Zeitpunkt der Baufreigabe zu leisten“* seien.

Angesichts der Kontingentsregelung und der damit verbundenen Verzögerung der Projektrealisierung wäre eine frühere Sicherstellung und Akontozahlung nicht gerechtfertigt. Die Banken würden denn auch meist für die Herausgabe eines Zahlungsverprechens auf die Baufreigabe abstellen. Die Regelung von

Art. 33 Abs. 4 QPV müsse vor dem Hintergrund von Art. 24 Abs. 2 QPV gesehen werden. Ohne gegenwärtige Bauabsicht der Einsprecherin müsste der jeweilige bauwillige Grundeigentümer des Parkbereichs die notwendigen Kostenanteile aus eigener Tasche bevorschussen, was unbillig wäre.

Erwägungen

Es ist sicher richtig, Art. 33 Abs. 4 QPV im Sinne des Antrags der Einsprecherin zu präzisieren. Die dazugehörige Argumentation überzeugt in jeder Hinsicht.

Der Antrag 3 wird gutgeheissen und Art. 33 Abs. 4 QPV wie folgt präzisiert:

„Die aussenstehenden Grundeigentümer haben dem bauwilligen Grundeigentümer auf den Zeitpunkt der Baufreigabe die mit diesem Nutzungsrecht verbundenen Kosten sicherzustellen und gegebenenfalls Akontozahlungen zu leisten.“

- d) Schliesslich stellt [REDACTED] den Antrag (Antrag 4), Art. 33 der Quartierplanbestimmungen dahingehend zu ergänzen, *„dass bei allfälligen Differenzen über die Nutzungsrechte im allgemeinen und über die Gestehungskosten i.S. von Art. 33 Abs. 3 im besonderen die Baubehörde auf dem Verfügungsweg zu entscheiden hat, wobei sie im Bedarfsfall berechtigt ist, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.“*

Zur Begründung weist die Einsprecherin darauf hin, dass es sich bei Art. 36 QPV um das Auffangnetz handle, wie bei allfälligen Differenzen bei der Anwendung des Quartierplans und bei allfälliger Unvollständigkeit desselben vorzugehen sei. Eine analoge ausdrückliche Regelung dränge sich auch bei allfälligen Differenzen unter Privaten im Zusammenhang mit den Nutzungsrechten und den damit verbundenen Kosten auf.

Erwägungen

An sich ist Art. 36 QPV ausreichend, um Differenzen zwischen den Quartierplanbeteiligten einerseits und den Quartierplanbeteiligten und der Baubehörde andererseits auszuräumen. Es ist jedoch nichts dagegen einzuwenden, Art. 33 im Sinne des Antrags der Einsprecherin zu ergänzen. Es genügt allerdings ein Verweis in Art. 33 Abs. 5 auf Art. 36 QPV.

Der Antrag 4 wird insoweit gutgeheissen, als in Art. 33 ein zusätzlicher Absatz aufgenommen wird, welcher wie folgt lautet:

„Bei Differenzen bei der Anwendung der in diesem Artikel enthaltenen Regelung findet Art. 36 Anwendung.“

4. a) Mit Eingabe vom 17.1.2011 stellt [REDACTED]

[REDACTED] Grundstücke Nr. 309 und 1194 zunächst den Antrag (Antrag 1), „Der Baubereich der Liegenschaft 311 sei soweit talwärts zu versetzen, dass die Gebäudehöhe von 10 m maximal die heute bestehende Firsthöhe der Chesa Pinuz erreicht (1799.92 m.ü.M.)“.

Zur Begründung weist der Einsprecher darauf hin, dass gemäss Quartierplan auf dem Grundstück Nr. 311 direkt vor seinem Haus in einem Abstand von lediglich ca. 5 m ein dreistöckiges Gebäude erstellt werden könnte, welches ihm im Bereich der ersten drei Geschosse die Aussicht auf den St. Moritzer See vollständig nehmen würde. Bis anhin verfüge er heute bei allen Geschossen über eine freie Sicht. Dadurch würde seine Liegenschaft auf unakzeptable Weise zwangsentwertet, wogegen der Eigentümer des Grundstücks Nr. 311 entschädigungslos in den Genuss einer erheblichen Aufwertung seiner Liegenschaft gelangen würde, obwohl das betreffende Areal sich derzeit nur im Hofstattrecht überbauen liesse.

Erwägungen

Bei seiner Argumentation übersieht der Einsprecher Sinn und Zweck einer Quartierplanung. Sinn und Zweck einer solchen planerischen Massnahme besteht darin, die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen zu optimieren, und nicht den bestehenden Zustand einzufrieren. Gemäss Art. 51 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) hat dies im Rahmen der Grundordnung zu geschehen, also mit den Vorgaben, welche die betreffende Zone hinsichtlich Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände macht. Für die Äussere Dorfzone, in welcher die involvierten Parzellen liegen, hat der Gesetzgeber eine intensive bauliche Nutzung vorgesehen. Im Lichte dieser ratio legis ist darauf zu achten, dass Unternutzungen möglichst vermieden werden, was im Übrigen auch das in Art. 1 RPG enthaltene Gebot der haushälterischen Nutzung verlangt. Schon aus dieser Sicht wäre es falsch, auf dem benachbarten Grundstück Nr. 311 lediglich eine Hofstattbaute zuzulassen. Für eine Verschiebung nach „unten“ besteht kein Anlass, denn die Positionierung des Baubereichs erfolgt gemäss städtebaulicher Studie in Abstimmung mit den baulichen Möglichkeiten auf den benachbarten Grundstücken Nr. 1206 und 1120. Damit lässt sich auf den involvierten Grundstücken nicht nur eine optimale Nutzung realisieren, sondern auch eine solche, welche mit dem Orts- und Landschaftsbild optimal in Einklang steht.

Der Antrag 1 kann nicht berücksichtigt werden.

- b) Der Einsprecher stellt sodann folgenden Antrag (Antrag 2): *„Der Baubereich der Liegenschaften 1206 und 1207 sei soweit talwärts zu versetzen, dass die Gebäudehöhe von 10 m maximal das heutige Dachniveau des Hauses auf Parzelle 1206 erreicht (1796.69 m.ü.M.).“*

Der Einsprecher begründet diesen Antrag 2 grundsätzlich gleich wie den Antrag 1. Allerdings weist er darüber hinaus auf die Höherbaubeschränkung hin, welche im Jahre 1929 unter Inkaufnahme von empfindlichen finanziellen Opfern von damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 309 begründet worden sei.

Erwägungen

Mit Bezug auf diesen Antrag gelten die gleichen Überlegungen, welche oben zum Antrag 1 angestellt worden sind. Zum Thema *„Aufhebung der Höherbaubeschränkung“* wird bei der Behandlung des Antrags 4b Stellung genommen.

Der Antrag 2 kann nicht berücksichtigt werden.

- c) Ausserdem stellt der Einsprecher folgenden Antrag (Antrag 3): *„Für die Liegenschaft Nr. 2460 sei die Gebäudehöhe auf 10 m zu reduzieren und deren Baubereich sei um 6 Meter ab heutigem Strassenrand talwärts zu versetzen.“*

Angesichts des zulässigen Bauvolumens von lediglich 463 m² BGF - entsprechend für max. vier Wohnungen – erscheine ein vierstöckiger Bau als architektonisch verfehlt. Da die bergseitige Zufahrt um ca. 2 m talseitig verbreitert und zudem ein Strassenabstand von 4 m eingehalten werden müsse, dränge sich eine Verschiebung des Baubereichs um 6 m talwärts geradezu auf. Abgesehen davon frage es sich auch, ob es richtig sei, die sehr schön bewaldete Parzelle überhaupt zu überbauen.

Erwägungen

Bei der Situierung des Baubereichs des Grundstücks Nr. 1120 hat sich die Gemeinde an die Vorgaben der städtebaulichen Studien gehalten. Es ist unerfindlich, warum in diesem Bereich ein vierstöckiger Bau mit einer Gebäudehöhe von 12.5 m – also unter dem gesetzlich vorgesehenen Mass – als architektonisch verfehlt gelten soll. Die Argumentation des Einsprechers ist nicht nachvollziehbar, erst recht nicht die Forderung nach Belassung des Areals im heutigen Zustand. Nachdem dieses Gebiet der Äusseren Dorfzone zugewiesen worden ist, muss es auch baulich genutzt werden; bezeichnenderweise darf gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ja nur solcher Boden eingezont, welcher voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Im Übrigen kann auf das oben Gesagte verwiesen werden, insbesondere was die haushälterische Nutzung von Bauland betrifft.

Der Antrag 3 kann nicht berücksichtigt werden.

- d) Ausserdem stellt der Einsprecher folgenden Antrag (Antrag 4a): *„Art. 7 der Quartierplanbestimmungen sei dahingehend abzuändern, dass die im Grundbuch eingetragenen Fussweg- und Durchfahrtsrechte der Liegenschaften 309 und 1194 zulasten der Liegenschaften Nr. 1206, 1207, 311 und 313 unverändert bestehen bleiben...“*

Erwägungen

Es ist das erklärte Ziel einer jeden mit einer Landumlegung verbundenen Quartierplanung, die beschränkten dinglichen Rechte zu bereinigen und die Dienstbarkeiten wo immer möglich aufzuheben, insbesondere was die Fuss- und Fahrwegrechte anbelangt. Dazu wird ja auch im Rahmen einer Quartierplanung die Erschliessung geregelt. Es gibt also keinen Grund, im vorliegenden Quartierplanverfahren anders zu verfahren.

Der Antrag 4a kann nicht berücksichtigt werden.

Des weitem stellt der Einsprecher folgenden Antrag (Antrag 4b), *„.....die im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung zugunsten der Liegenschaft 309 und 1194 und zulasten der Liegenschaft Nr. 1206“* seien unverändert zu erhalten.

Wie vorne bereits angedeutet, stellt sich der Einsprecher vor allem auf den Standpunkt, die von seinem Vater im Jahre 1929 unter Inkaufnahme von empfindlichen finanziellen Opfern erwirkte Höherbaubeschränkung dürfe schon deshalb nicht aufgehoben werden, weil sein Grundstück gar nicht in die Landumlegung involviert worden sei. Zudem würde sich ein allfälliges Enteignungsrecht der Gemeinde nur auf solche Dienstbarkeiten erstrecken können, welche zur Ausführung der geplanten Bauten und Anlagen benötigt werden oder diesen entgegenstehen (Art. 97 Abs. 2 KRG). Tatsächlich bestehe auch keine Notwendigkeit, das Grundstück Nr. 1206 3.2 m höher zu bauen, als dies gemäss Dienstbarkeitsvertrag gestattet wäre. In diesem Zusammenhang müsse daran erinnert werden, dass diese Dienstbarkeit seinerzeit geschaffen worden sei, um die Aussichts- und Besonnungslage des Grundstücks Nr. 309 dauernd abzusichern.

Erwägungen

Wie unter dem Sachverhalt bereits dargelegt, ist die vorliegende Quartierplanung mit einer Landumlegung inkl. Bereinigung der Dienstbarkeiten verknüpft worden. Damit ist auch die Grundlage geschaffen, um an den jetzigen Eigentumsverhältnissen Änderungen vorzunehmen, und zwar nicht nur bezogen auf das Eigentum selbst, sondern auch hinsichtlich der beschränkten dinglichen Rechte, also den Grunddienstbarkeiten. Diese Befugnis der Gemeinde, Ände-

rungen vornehmen zu dürfen, besteht selbstverständlich in allen Bereichen des Beizugsgebiets, also auch dort, wo keine eigentlichen Landumlegungen erforderlich, sondern nur die beschränkten dinglichen Rechte zu bereinigen sind. Entgegen der Meinung des Einsprechers stützt sich diese planerische Massnahme nicht etwa auf Art. 97 Abs. 2 KRG, sondern auf Art. 51 ff. und Art. 56 ff. KRG dort vor allem Art. 70 KRG. So ist es auch grundsätzlich zulässig, im Bereich einer Quartierplanung mit Landumlegung Höherbaubeschränkungen und Bauverbote zu eliminieren, insbesondere wenn diese eine Nutzung im Sinne der Grundordnung nicht mehr zulassen. Es kann nicht sein, dass durch privatrechtliche Regelungen auf Dauer die Ziele der Nutzungsordnung durchkreuzt werden.

Dieser Fall wäre gerade hier gegeben, wenn auf dem Grundstück Nr. 1206 nur gerade noch im Rahmen der Höherbaubeschränkung gebaut werden könnte. Insoweit ist die Kritik der Einsprecherin an der getroffenen Regelung unbegründet.

Recht zu geben ist dem Einsprecher jedoch insoweit, als der sich darüber beklagt, dass der Verlust seines Rechts gemäss Quartierplanentwurf entschädigungslos erfolgen sollte. Eine Kompensation erscheint zwingend, und zwar weil bei den Grundstücken Nr. 309 und 1194 ein Minderwert entsteht, wenn auf dem Grundstück Nr. 1207 eine Baute erstellt werden kann, welche den Rahmen der Höherbaubeschränkung übersteigt. Wie vorne erwähnt, hat die [REDACTED] diesen Minderwert auf Fr. 900'000.00 geschätzt. Dieser Betrag wird zur Zahlung fällig, sobald auf dem Grundstück Nr. 1207 eine Baubewilligung für ein Projekt erteilt wird, welches den Rahmen der Höherbaubeschränkung sprengt.

Der Antrag 4 wird teilweise gutgeheissen und mit Art. 7a ein neuer Artikel in die Quartierplanbestimmungen eingefügt, welcher wie folgt lautet:

„Art. 7a Entschädigung für Aufhebung der auf dem Grundstück Nr. 1206 lastenden Höhenbaubeschränkung zugunsten der Grundstücke Nr. 1194 und 309

¹ Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1206 wird verpflichtet, den Eigentümern der Grundstücke Nr. 309 und 1194 für die Aufhebung der zugunsten dieser Parzellen bestehenden Höherbaubeschränkung eine Entschädigung zu bezahlen.

² Diese Entschädigung beläuft sich auf insgesamt Fr. 900'000.00 (Franken neunhunderttausend) und ist vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 1206 im Verhältnis zu den Grundstücksflächen den Eigentümern der Grundstücke Nr. 309 und 1194 zu bezahlen. Massgebend ist der Zeitpunkt des Eigentums im Zeitpunkt der Fälligkeit der Entschädigungspflicht.

³ Die Entschädigung ist auf den Zeitpunkt zur Zahlung fällig, da eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Gebäude vorliegt, welches den Rahmen der Höher-

baubeschränkung sprengt. Liegt ein solcher Fall vor, dann darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die Bezahlung der Entschädigung nachgewiesen ist. Zur Sicherung dieser Zahlungspflicht wird in der Baubewilligung eine entsprechende Auflage gemacht.“

Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen.

- e) Schliesslich verlangt der Einsprecher, er sei von den Planungskosten im Sinne von Art. 34 QPV auszunehmen, und zwar weil er vom Quartierplanverfahren überhaupt nicht profitiere. Die Kostenaufteilung erscheine ohnehin sehr willkürlich, so falle z.B. auf, dass für die Parzellen Nr. 1206 und 1207 nur die Landfläche der Parzelle Nr. 1206 kostenpflichtig sei, nicht jedoch jene der Parzelle Nr. 1207, obwohl ein Teil der baulichen Nutzung von der Parzelle Nr. 1207 auf die Parzelle Nr. 1206 transferiert werde. Unberücksichtigt bleibe auch, dass der Eigentümer dieser Parzellen praktisch entschädigungslos in den Genuss eines zusätzlichen Geschosses mit Seesicht komme und darüber hinaus Garagierungsmöglichkeiten erhalte. Der Interessenfaktor für die Parzelle Nr. 311 betrage lediglich 0.25, obwohl diese ebenfalls ein halbes Geschoss mit Seesicht aufstocken könne und ebenfalls eine geregelte Garagierung vorsehe.

Erwägungen

Gemäss Art. 54 KRG gehen die Kosten der Quartierplanung grundsätzlich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Eine Gemeinde hat sich ausnahmsweise an diesen Kosten zu beteiligen, nämlich wenn auch für sie die Planung von grossem Vorteil ist.

Daraus erhellt zunächst einmal, dass der Einsprecher sich in jedem Fall an den Kosten zu beteiligen hat, welche mit der Erstellung des Quartierplans verbunden sind. Eine Befreiung von der Kostenbeteiligung kommt nicht in Frage, zumal auch für die Grundstücke des Einsprechers (309 und 1194) eine Bearbeitung stattgefunden hat, insbesondere was die ganze Erschliessungsfrage mit Garagierung, Zufahrt und Trottoir anbelangt. Auch für eine Reduktion des Kostenbeitrags besteht kein Anlass.

Es ist jedoch zutreffend, dass diejenigen Grundstücke, deren Nutzung transferiert werden kann (wie zum Beispiel Parzelle Nr. 1207), an den Planungskosten beteiligt werden müssten, da die Eigentümer solcher Grundstücke von der Quartierplanrevision ebenfalls profitieren. Der Kostenteiler wird deshalb entsprechend angepasst.

Auch die Gemeinde profitiert von der vorliegenden Quartierplanung insoweit in besonderem Masse, als dadurch der Ausbau der Via Chavallera mit einem Trottoir erst ermöglicht wird. Es rechtfertigt sich daher, die Gemeinde unter

dem Titel „*öffentliche Interessenz*“ mit 30% an den Quartierplankosten zu beteiligen.

Der Antrag 5 kann aufgrund der obigen Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

5. a) Mit Eingabe vom 18.1.2011 stellen [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Parzelle Nr. 1121 zunächst folgende Anträge (Anträge 1 - 3):

1. *Es sei im Plan „Gestaltung 1:500“ bezüglich der Parzelle Nr. 1120/1271 (neu B/2459) der Bereich der bestehenden Trafostation aus dem Baubereich herauszunehmen und es seien in diesem Bereich Hochbauten nicht zuzulassen.“*
2. *Es sei im Plan „Gestaltung 1:500“ der Baubereich auf Parzelle Nr. 1120/1271 (neu B/2459) gegen die „Via Aruons“ dahingehend zu reduzieren, dass ein Strassenabstand von 5 m einzuhalten ist.*
3. *Es sei im Plan „Gestaltung 1:500“ sowie gegebenenfalls in den Quartierplanbestimmungen die Gebäudehöhe für Bauten auf der Parzelle Nr. 1120/1271 (neu B/2459) von vorgesehenen 12.5 m auf 10 m zu reduzieren.*

Zur Begründung dieser drei Anträge machen die Einsprecherinnen geltend, dass sich das 12.5 m hohe, nahe an der Strasse vorgesehene Langhaus auf der Parzelle Nr. B/2459 für ihre Liegenschaft (Grundstück Nr. 1121) ausserordentlich nachteilig sei. Diese Nachteile liessen sich schon dadurch reduzieren, dass der Baubereich auf der Parzelle Nr. 2459 um die Fläche der Trafostation reduziert werde. Dadurch bleibe für die Eigentümerinnen des Grundstücks Nr. 1121 der Durchblick erhalten. Eine Entschärfung der Belastungssituation lasse sich des weitern dadurch erreichen, dass der Baubereich von der Strasse „Via Aruons“ her um 5 m zurückversetzt werde. Auch gemäss dem Merkblatt der Gemeinde St. Moritz bezüglich Strassenabstände müsse in der allgemeinen Wohnzone ein Strassenabstand von 5 m gewahrt sein, in allen anderen Zonen wenigstens ein solcher von 4 m. Schliesslich wirke sich auch die Gebäudehöhe von 12.5 m als geradezu erdrückend auf die Parzelle Nr. 1121 aus. Unerfindlich sei, warum auf diesem Grundstück so hoch gebaut werden soll, währenddem die gleich daneben auf gleichem Niveau befindlichen Parzellen Nr. 1206 und 311 nur 10 m hoch sein dürfen. Lediglich städtebauliche Gründe liessen sich hier nicht ins Feld führen.

Erwägungen

Für die Beurteilung der Einsprache ist davon auszugehen, dass sich das neu gebildete Grundstück Nr. 2459 in der Äusseren Dorfzone befindet, welche mit

0.7 nicht nur eine relativ hohe Ausnützungsziffer aufweist, sondern auch entsprechend grosse Gebäudeabmessungen vorsieht, nämlich eine maximale Gebäudehöhe von 15.5 m und eine maximale Gebäudelänge von 45 m. Damit ist auch schon gesagt, dass mit den im Quartierplan festgelegten 12.5 m die mögliche maximale Gebäudehöhe nicht einmal ausgenützt ist. Was die Positionierung und Ausgestaltung des Baubereichs betrifft, so hat man sich bei der Ausarbeitung des Quartierplans an der städtebaulichen Studie orientiert, welche der Gemeindevorstand beim Architekturbüro Steiger Konzept AG in Auftrag gegeben hatte. Im kritischen Bereich an der Abzweigung zur Via Aruons ist ein Langhaus vorgesehen, welches das Siedlungsgebiet gegen den dahinterliegenden Wald abgrenzt und gleichzeitig auch den Abschluss für die darauf folgenden Punkthausreihen auf der Bergseite der Via Chavallera bildet. Der im Gestaltungsplan festgelegte Baubereich entspricht den reduzierten Waldabständen, wie sie von den Stimmberechtigten im Rahmen einer Ortsplanungsrevision am 1.6.2008 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 16.12.2008 genehmigt worden sind. Die Festlegung des Baubereichs ist also aus nutzungsplanerischer Sicht wohl begründet, zumal damit die Möglichkeit geschaffen wird, auf einem zusammenhängenden Grundstück eine Gesamtüberbauung mit Wohnungen für Einheimische realisieren zu können.

Die dagegen vorgebrachten Argumente sind nicht stichhaltig, insbesondere da die Liegenschaft der Einsprecherinnen nach Süden also in Richtung See orientiert sind und von einer Beeinträchtigung des dahinterliegenden Gebäudes keine Rede sein kann. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass zwischen der Strassenparzelle Via Aruons (A/2458) und dem Baubereich des Grundstücks B/2459 lediglich ein Abstand von 2.5 m besteht. Abgesehen davon, dass keineswegs gesagt ist, dass das betreffende Gebäude tatsächlich an die untere Grenze des Baubereichs gestellt wird, dürfen im Rahmen eines Quartierplanverfahrens die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 123 Abs. 2 BauG nach architektonischen Prinzipien frei festgelegt werden, was grundsätzlich auch für die Strassenabstände gilt. Unerfindlich ist, was es mit dem ins Recht gelegten Merkblatt des Gemeindevorstandes bezüglich Strassenabstand gemäss Art. 91 Abs. 8 Baugesetz für eine Bewandtnis haben soll. Abgesehen davon, dass dieses Merkblatt nicht verbindlich ist, gibt es aus städtebaulicher Sicht keinen Grund, von der Strassenparzelle einen grösseren Abstand als unbedingt nötig einzuhalten, dies umso weniger, als es sich bei der Via Aruons um eine völlig untergeordnete Strasse handelt, welche letztlich nur die Zufahrt zu den umliegenden Bauten sichert. Es besteht im Übrigen auch kein Grund, den Bereich der Trafostation nicht in eine Überbauung auf der neu

gebildeten Parzelle Nr. B/2459 einzubeziehen. Wenn schon die Höhe von den an sich zulässigen 15.50 m auf 12.5 m reduziert wird, dann ist es auch unerlässlich, dass der grösste Teil für die Platzierung des Langhauses in Anspruch genommen werden kann, ansonst sich die AZ gar nicht unterbringen liesse. Die maximal mögliche Nutzung des Grundstückes gebietet schon das in Art. 1 RPG enthaltene Prinzip der haushälterischen Nutzung von Bauland, was insbesondere im Oberengadin und in St. Moritz gilt, wo die Baulandreserven „endlich“ sind.

Die bauliche Situation des Grundstücks Nr. 2459 lässt sich mit jener der Grundstücke Nr. 1206 und 311 überhaupt nicht vergleichen, und zwar schon deshalb nicht, weil dort hinterliegende Gebäude vorhanden sind, welche bei Ausschöpfung der vollen Gebäudehöhe die Sicht der dortigen Bewohner wesentlich beeinträchtigen würde. Davon kann hier jedoch keine Rede sein, weil das Grundstück Nr. B/2459 gleichsam den oberen Abschluss zum bewaldeten Teil bildet. Unter diesen Umständen wäre wohl auch eine grössere Höhe noch vertretbar gewesen.

Die Anträge 1 - 3 können nicht berücksichtigt werden.

- b) Sodann stellen die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 4), Art. 13 Abs. 3 QPV aufzuheben und durch folgende Formulierung zu ersetzen:

„Die im Plan „Gestaltung“ für die Parzellen 1121 und 1122 angegebenen Gebäudehöhen werden ab dem gewachsenen Terrain gemessen.“

In den Quartierplanbestimmungen werde hinsichtlich der Messweise für die Gebäudehöhe *„Oberkant Dachfläche der unterirdischen Sammelgarage im Parkierungsbereich A (ca. 1'787.30 m.ü.M)“* vorgeschrieben. Wo sich dieses Niveau genau befinde, sei offen. Sicher sei jedoch, dass das Messniveau unter dem Niveau des gewachsenen Terrains liege, weshalb sich eine zusätzliche Reduktion der Gebäudehöhe für die Parzelle Nr. 1121 ergebe. Vorzuziehen sei daher eine Bemessung ab gewachsenem Terrain, welche – noch durchaus übliche – Messweise auch in den Quartierplanbestimmungen der öffentlichen Auflage vom 4.1 - 2.2.2010 festgelegt worden sei.

Erwägungen

Wie bereits in anderem Zusammenhang erwähnt, kann aufgrund von Art. 123 Abs. 2 Ziff. 2 BauG die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden, wenn sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdrängt. Diese Voraussetzung ist vorliegend insoweit erfüllt, als unmittelbar angrenzend an die Liegenschaft der Einsprecherinnen der Parkierungsbereich A für unterirdische Sammelgaragen vorgesehen ist und für alle in diesem Bereich befindlichen Grundstücke der Referenzpunkt für

die Gebäudehöhenberechnung oberkant Dachfläche der unterirdischen Sammelgarage ist. Es ist jedoch nicht so, dass mit dieser Festlegung beim Grundstück Nr. 1121 eine Reduktion der Gebäudehöhe angestrebt werden wollte. Liegt das gewachsene Terrain im Bereich dieses Grundstückes höher, dann kann nach wie vor darauf abgestellt werden. Die Quartierplanbestimmung kann daher in diesem Sinne ergänzt werden.

Der Antrag 4 wird gutgeheissen und Art. 13 Abs. 3 QPV wie folgt ergänzt:

„Liegt das gewachsene Terrain auf dem Grundstück Nr. 1121 höher, dann gilt dieses als Bemessungsbasis.“

- c) Des weitern stellen die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 5), es sei im Plan „Gestaltung 1:500“ bezüglich der Parzelle Nr. 1121 die Gebäudehöhe anstelle der vorgeschriebenen 12.5 m bei 15 m festzulegen.

Aufgrund des Gefälles der Parzelle Nr. 1121 komme ein 12.5 m hohes Gebäude auf dieser Parzelle tief zu liegen. Allein eine städtebauliche Begründung lasse sich hier nicht ins Feld führen, weshalb – auch als Gegengewicht zum Langhaus auf Parzelle Nr. 2459 – eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf 15 m vorzusehen sei. Dies sei umso eher gerechtfertigt, als auch der Parzelle Nr. 1194 eine Gebäudehöhe von 15.5 m an deutlich exponierterer Lage zugestanden werde.

Erwägungen

Bei der mit 12.5 m festgelegten Gebäudehöhe handelt es sich um das Mass, welches bereits im geltenden Quartierplan festgelegt ist worden ist und auch in der städtebaulichen Studie als richtig befunden worden ist. Es ist aus gestalterischen Gründen ausserordentlich wichtig, dass in diesem oberen Teil der Via Chavallera keine überhohen Bauten entstehen, was insbesondere für das Grundstück Nr. 1121 gilt, welches dem Baugrundstück B/2459 unmittelbar vorgelagert ist. Darin unterscheidet sich das Grundstück Nr. 1121 denn auch vom Grundstück Nr. 1194, welches einen weit grösseren Abstand zu den hinterliegenden Parzellen aufweist.

Der Antrag 5 kann nicht berücksichtigt werden.

- d) Des weitern stellen die Einsprecherinnen folgenden Antrag (Antrag 6):

„a) Es soll bei der bergseitigen Trottoirerstellung eine bauliche Lösung gefunden und den Quartierplanbestimmungen verankert werden, bei welcher die Baumreihe entlang der Grenze der Parzelle Nr. 1121 erhalten bleiben kann.“

b) Eventuell sei bei einer baulich bedingten Entfernung der Bäume auf Parzelle Nr. 1121 eine ästhetisch ansprechende bauliche Gestaltung, beispielsweise durch Er-

stellung einer offenen Arkade, zu gewährleisten und in den Quartierplanbestimmungen zu verankern.

- c) *Subeventualiter sei – bei einer Entfernung der bestehenden Bäume auf Parzelle Nr. 1121 – ein gleichwertiger Ersatz auf Kosten der Gemeinde vorzusehen. Dementsprechend sei Art. 8 Abs. 1 lit. a der Quartierplanbestimmungen dahingehend zu ergänzen, dass die Gemeinde einen gleichwertigen Ersatz der bestehenden Baumbepflanzung gewährleistet.“*

In der Begründung wird auf das grosse Anliegen der Einsprecherinnen hingewiesen, die Bäume entlang der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 1121 zu erhalten, weshalb nach einer entsprechenden Lösung gesucht werden müsste. Andernfalls seien bauliche Lösungen und Möglichkeiten ins Auge zu fassen, welche eine sinnvolle Bepflanzung zulassen würden, eventuell könne dies mittels einer Arkade geschehen. Mindestens wäre sonst eine Bepflanzung mit gleichwertigen Bäumen zu gewährleisten.

Erwägungen

Das Bedürfnis nach einem Trottoir entlang der Via Chavallera ist ausgewiesen, ebenso dessen Situierung im hangwärtigen Bereich. Will man dieses Trottoir jedoch realisieren, dann geht dies – so schade es auch ist – unweigerlich zulasten der dort bestehenden Bäume. Wie die getroffenen Abklärungen gezeigt haben (vgl. Skizzen im Anhang 1) ist es wegen der topografischen Lage auch nicht möglich, eine Arkade zu erstellen. Dem Anliegen der Einsprecherinnen kann indessen insoweit entsprochen werden, als die Gemeinde bereit ist, die verloren gegangenen Bäume auf Anordnung der Einsprecherinnen andernorts auf der Parzelle durch Jungbäume zu ersetzen. Selbstverständlich wird sie die damit verbunden Kosten tragen, maximal aber im Umfang von Fr. 10'000.00.

Dem Antrag 6 wird im Sinne des Subeventualbegehrens gutgeheissen und Art. 8 Abs. 1 lit. a QPV mit folgendem Absatz ergänzt:

„Die Gemeinde ersetzt den Eigentümerinnen des Grundstücks Nr. 1121 die wegen des Strassenausbaus zu beseitigenden Bäume durch Neupflanzungen im Maximalbetrag von Fr. 10'000.00.“

- e) Weiter stellten die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 7), dass sie im Sinne von Art. 28 QPV bei der Festlegung der genauen Lage, Linienführung und Ausgestaltung der Trottoirprojekte beizuziehen und anzuhören seien.

Zur Begründung weisen sie darauf hin, dass es sich bei der bergseitigen Trottoirerstellung im Bereich der Parzelle Nr. 1121 um einen tiefgreifenden Eingriff in ihr Grundeigentum handle und es sich daher rechtfertige, sie bereits im Rahmen der Projektierung beizuziehen bzw. anzuhören.

Erwägungen

Diesem Antrag kann ohne weiteres entsprochen werden; er deckt sich auch mit Sinn und Zweck mit Art. 28 QPV.

Der Antrag 7 wird gutgeheissen.

f) Des weitern stellen die Einsprecherinnen folgenden Antrag (Antrag 8):

„a) Art. 8 Abs. 1 lit. a Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen sei – nebst der vorgeannten Gewährleistung oder Wiederherstellung der Baumreihe auf Parzelle Nr. 1121 (Ziff. 6) – dahingehend zu ergänzen, dass sämtliche Anpassungsarbeiten bei der Erstellung des Trottoirs im Bereich der Parzelle Nr. 1121 von der Gemeinde ausgeführt oder von ihr bezahlt werden (insbesondere Stützmauer, Zaun, Bepflanzung, Anpassung resp. Neuerstellung der Zugangstreppe und dergleichen).

b) Desgleichen sei Art. 8 Abs. 1 lit. a Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen zu ergänzen wie folgt:

„Die Kosten für die Erstellung, die Erneuerung und den Unterhalt (inkl. Schneeräumung) der Trottoirs, der Stützmauern und der Zugangstreppe sowie sämtliche Kosten für die baulichen Anpassungen und Wiederherstellungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.“

Den Quartierplanbestimmungen lasse sich in Ziff. 8 Abs. 1 lit. a entnehmen, dass eine Entschädigung für Trottoir und Stützmauer von Fr. 300.--/m² vorgesehen sei und die Kosten für die Erstellung, Erneuerung und der Unterhalt der Trottoirs zulasten der Gemeinde gingen. Es liege jedoch auf der Hand, dass die Gemeinde auch für die restlichen Kosten der Anpassung und Wiederherstellung der heutigen Situation aufzukommen habe, so insbesondere für die ganze bauliche Neugestaltung, mindestens die Erstellung eines Zaunes auf der Stützmauer, die Neubepflanzung bei entsprechender Beeinträchtigung, die Anpassung im Bereich der Zugangstreppe resp. Verschiebung und Neuerstellung der Treppe als Zugang zur Liegenschaft auf Parzelle Nr. 1121. Dementsprechend sei Art. 8 Abs. 1 lit. a entsprechend zu ergänzen und in Abs. 3 klar festzulegen, dass die Gemeinde für die entsprechenden Kosten aufkommt.

Erwägungen

Mit diesem Begehren rennen die Einsprecherinnen offene Türen ein; es ist nachgerade selbstverständlich, dass die Gemeinde für sämtliche Kosten der Anpassung und Wiederherstellung aufkommt, allerdings wird es aus naheliegenden Gründen nicht möglich sein, die heutige Situation wieder herzustellen, wie das die Einsprecherinnen verlangen. Die Wiederherstellung wird sich daher auf jene Anpassungen zu beschränken, wie sie sich aus dem neu gestalteten Strassenraum ergeben.

Der Antrag 8 wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und Art. 8 Abs. 1 lit. a Abs. 2 wie folgt gefasst:

„Die Gemeinde entschädigt die für Trottoir und Stützmauer beanspruchten Flächen mit Fr. 700.00 pro m². Diese Entschädigung wird im Zeitpunkt der Inangriffnahme der Trottoiranlage zur Zahlung fällig. Sämtliche bei der Erstellung des Trottoirs im Bereich der Parzelle Nr. 1121 erforderlichen Anpassungsarbeiten werden von der Gemeinde ausgeführt und von ihr bezahlt (insbesondere Stützmauer, Zaun, Bepflanzung, Anpassung resp. Neuerstellung der Zugangstreppe und dergleichen).“

Art. 8 Abs. 1 lit. a Abs. 3 QPV lautet neu wie folgt:

„Die Kosten für die Erstellung, die Erneuerung und den Unterhalt (inkl. Schneeräumung) der Trottoirs, der Stützmauern und der Zugangstreppe sowie sämtliche Kosten für die baulichen Anpassungen und Wiederherstellungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.“

- g) Des weitern stellen die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 9), Art. 8 Abs. 1 lit. a Abs. 2 QPV sei dahingehend zu ändern, dass die Entschädigung für im Baurecht benütztes Grundeigentum der Parzelle Nr. 1121 bei mindestens Fr. 900.00 pro m² festzulegen sei.

Ausgehend von einem Quadratmeterpreis von mindestens Fr. 2'900.00/m² in diesem zentralen Baubereich könne die Entschädigung nicht unter Fr. 900.00/m² liegen. Diese Bewertung ergebe sich aus einem Schätzungsgutachten [REDACTED] vom 26.8.2009, welches bezüglich Parzelle Nr. 1121 der Einsprecherinnen im Auftrag des HEV Oberengadin erstellt worden sei. Darin werde für die Parzelle Nr. 1121 ein Quadratmeterpreis von Fr. 2'900.00 veranschlagt. In diesem Zusammenhang sei sogar ein Quadratmeterpreis von Fr. 3'000.00 für die Äussere Dorfzone von St. Moritz genannt worden.

Erwägungen

Den Einsprecherinnen ist insoweit Recht zu geben, als die im Quartierplanentwurf vorgesehene Entschädigung der für das Trottoir und die Stützmauer beanspruchten Fläche mit Fr. 300.00 pro m² zu tief veranschlagt worden ist. Allerdings erscheint der mit Fr. 900.00 pro m² festgelegte Betrag übersetzt, zum einen weil es sich bei den [REDACTED] angenommenen Fr. 2'900.00 um einen absoluten Spitzenpreis handelt und andererseits den betroffenen Grundeigentümern die in der beanspruchten Fläche enthaltenen AZ erhalten bleibt. Daher entfällt auf das „nackte“ Eigentum höchstens noch ein Viertel des mit Fr. 2'800.00 angenommenen Verkehrswerts, mithin also Fr. 700.00. Art. 8 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.

Der Antrag 9 wird teilweise gutgeheissen und Art. 8 Abs. 1 lit. a Abs. 2 wie folgt geändert:

„Die Gemeinde entschädigt die für Trottoir und Stützmauer beanspruchten Flächen mit Fr. 700.00 pro m². Diese Entschädigung wird im Zeitpunkt der Inangriffnahme der Trottoiranlagen zur Zahlung fällig.“

- h) Weiter stellen die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 10), Art. 34 QPV zu ergänzen, indem die Gemeinde aus öffentlicher Interessenz ebenfalls einen Anteil von 30% der Verfahrenskosten für die Revision des Quartierplans zu tragen habe (zum Vornherein und ohne Berücksichtigung des Grundeigentums der Gemeinde).

Die Einsprecherinnen legen des langen und breiten dar, warum sich ihrer Ansicht nach eine Beteiligung der Gemeinde an den Verfahrenskosten rechtfertigt und warum dieser Anteil auf 30% festgelegt werden soll.

Erwägungen

Auf eine detaillierte Wiedergabe der Ausführungen der Einsprecherinnen kann verzichtet werden. Die Gemeinde anerkennt nämlich, dass an der vorliegenden Quartierplanung auch ein öffentliches Interesse in der Grössenordnung von 30% besteht. Dies vor allem deshalb, weil mit der vorliegenden Revision die Voraussetzungen geschaffen werden konnte, um die Via Chavallera auszubauen mitsamt einem Trottoir, was auch der Öffentlichkeit zugute kommt.

Der Antrag 10 wird gutgeheissen und Art. 34 wie folgt ergänzt:

„Die Gemeinde beteiligte sich unter dem Titel „öffentliche Interessenz“ an den Verfahrenskosten im Umfang von 30%. Die restlichen 70% entfallen auf die Privatinteressenz.“

Die auf die Privatinteressenz entfallenden Verfahrenskosten werden im Verhältnis der Landfläche auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Dabei werden die einzelnen Grundstücke nach Massgabe ihrer Interessenz unterschiedlich gewichtet:“

- i) Weiter stellen die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 11), Art. 34 der Quartierplanbestimmungen sei dahingehend zu ergänzen, dass bezüglich der Parzelle Nr. 1121 von einer Kostenauflegung vollumfänglich abgesehen werde, unter Berücksichtigung der bedeutenden Nachteile für die Parzelle aus dem Quartierplanverfahren. Gegebenenfalls sei eine entsprechende Bestimmung in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

In Art. 34 QPV werde bezüglich der Parzelle Nr. 1121 eine Gewichtung von 0.50 vorgenommen mit der Begründung, dass eine Verbesserung der Erschliessung durch die Möglichkeit zur Beteiligung an der Gemeinschaftspar-

kierungsanlage erfolge. Diesem Vorteil stünden jedoch ganz bedeutende Nachteile gegenüber, nämlich:

- „- *Durch die Verbreiterung der Strasse/Trottoir und voraussichtlichen Entfernung der Baumreihe ergibt sich eine bedeutende Einschränkung der physisch (nicht baulich) nutzbaren Bodenfläche, was aufgrund der Parzellengrösse eine bedeutende Einschränkung bedeutet.*
- *Insbesondere die voraussichtliche Entfernung der Bäume, welche auch als Lärmschutz dienen, führt zu einer Entwertung der Parzelle.*
- *Die hohen Baukörper auf den Nachbarparzellen Nrn. 1122 und neu B/2459 führen zu einer weiteren Beeinträchtigung der Aussicht und des Lichteinfalls. Im Falle der Parzelle Nr. 1122 wird die letzte freie Sicht (auf den See) praktisch vollständig genommen.*
- *Insgesamt ergibt sich eine Entwertung der Parzelle Nr. 1121.“*

Unter Berücksichtigung, dass vom Quartierplanverfahren, insbesondere die Parzellen Nr. 312 sowie jene der Gemeinde (Nr. 1120/1271) profitierten, sei es durch nichts gerechtfertigt, die Parzelle Nr. 1121 mit Verfahrenskosten zu belasten. Gemäss Quartierplanentwurf aus dem Jahre 2007 wäre die Parzelle Nr. 312 mit einem Kostenanteil von 51.9% belastet worden; demgegenüber liege heute eine kaum höhere Belastung sowohl der Parzelle Nr. 312 als auch der Gemeindeparzellen zusammen in diesem Ausmass vor. Dazu komme, dass aufgrund des sich schon über fünf Jahre hinziehenden Verfahrens den Eigentümerinnen der Parzelle Nr. 1121 bedeutende Beratungskosten und Inkonvenienzen angefallen seien. Keine einzige Parzelle im Quartierplanperimeter werde ausschliesslich so stark belastet und sei ohne jeglichen Vorteil wie es bei der Parzelle Nr. 1121 der Fall sei. Dementsprechend wäre auch nach dem Quartierplanentwurf 2007 das Grundstück mit keinerlei Verfahrenskosten belastet worden.

Erwägungen

Es ist richtig, dass mit der Quartierplanung für die Einsprecherinnen einige Nachteile verbunden sind; nicht unterschätzt werden darf demgegenüber die für das Grundstück Nr. 1121 geschaffene Möglichkeit, sich direkt an der im Parkierungsbereich A vorgesehenen Sammelgarage beteiligen zu können, und zwar ohne dass sie dafür eigenes Land zur Verfügung stellen müssten. Dieser Vorteil wiegt die von den Einsprecherinnen beklagten Nachteile bei weitem auf. Jedenfalls ist es masslos übertrieben, wenn in der Einsprache behauptet wird, keine einzige Parzelle im Quartierplanperimeter werde ausschliesslich so stark belastet und sei ohne jeglichen Vorteil wie es bei ihrem Grundstück der Fall sei. Unter allen Aspekten erscheint es angemessen, den Interessenfaktor von 0.5 auf 0.25 zu reduzieren.

Der Antrag 11 wird teilweise gutheissen und in dem in Art. 34 aufgeführten Verteilschlüssel für das Grundstück Nr. 1121 der Interessenfaktor von 0.5 auf 0.25 reduziert.

- j) Weiter stellen die Einsprecherinnen den Antrag (Antrag 12), ein geologisches Gutachten über die vorgesehene Überbauung der Parzellen Nr. 1120/1271 (neu B/2459) sowie der geplanten Parkieranlagen einzuholen. Dementsprechend seien die Grundlagen der Quartierplanung (Art. 4 QPV) entsprechend zu ergänzen.

Zur Begründung weisen die Einsprecherinnen darauf hin, dass es bei der Parzelle Nr. 1293 (östlich anschliessend an den Quartierplanperimeter) vor rund 25 Jahren zu einem geologischen Vorfall gekommen sei. Bei der Erstellung grosser Bauten, wie sie auf den Grundstücken der Gemeinde vorgesehen seien, sowie bei unterirdischen Anlagen bestehe durch Geländeverspannungen eine Abrutschgefahr, wodurch es aufgrund der entsprechenden Erschütterungen zu Rissbildungen an den Gebäuden, insbesondere aber am Gebäude der Einsprecherinnen kommen könnte. Dementsprechend sei es unerlässlich, entsprechende geologische Abklärungen zu treffen, und zwar bereits im Rahmen der Quartierplanung.

Erwägungen

Entgegen der Meinung der Einsprecherinnen besteht keine Notwendigkeit, die erwähnten geologischen Abklärungen bereits im Quartierplanverfahren zu treffen. Die Auslösung von Ereignissen, wie sie die Einsprecherinnen beschreibt, hängen nämlich weitestgehend von der Ausgestaltung des konkreten Projekts ab und vor allem von der in diesem Zusammenhang vorgenommenen Baugrubensicherung. Mit den ausgeschiedenen Baubereichen wird im Übrigen nur gesagt, dass hier eine bauliche Nutzung im Sinne der Quartierplanvorgaben möglich ist, es steht jedoch noch keineswegs fest, wie diese Überbauung im Einzelnen ausgestaltet ist. Selbst im Gebiet Brattas, wo der Hang kontinuierlich in Bewegung ist, genügt es, dass im Rahmen der konkreten Projektrealisierung die erforderlichen Abklärungen getroffen werden. Mit jener Situation ist das vorliegende Gebiet überhaupt nicht zu vergleichen.

Der Antrag 12 kann nicht berücksichtigt werden.

- k) Bezüglich der grundbuchlichen Behandlung (Bereinigungsliste Grundbuch) stellten die Beschwerdeführerinnen folgende Anträge (Anträge 13):

„a) Das auf Parzelle Nr. 1121 lastende Bauverbot sei zu löschen und dementsprechend nicht neu auf das Grundstück Nr. 2458 zu übertragen.

b) Eventualiter sei das Bauverbot zu Lasten der Parzelle Nr. 1121 dahingehend zu modifizieren, dass die baulichen Möglichkeiten gemäss Quartierplanung und Bau-

gesetz vollumfänglich ausgeschöpft werden können. Dementsprechend sei nur das modifizierte Bauverbot neu auf das Grundstück Nr. 2458 zu übertragen.“

Zunächst machen die Einsprecherinnen geltend, dass der dem Bauverbot zugrunde liegenden Vertrag gar nicht gültig zustande gekommen sei. Das Bauverbot erweise sich indessen auch als unnötig, da der Baubereich und die baulichen Möglichkeiten ohnehin im Rahmen der Quartierplanung festgelegt würden. Sofern die Gemeinde als Berechtigte wider Erwarten nicht Hand für eine gänzliche Löschung bieten sollte, müsste mindestens eine Anpassung des Bauverbots in Erwägung gezogen werden, und zwar dergestalt, dass sich die baulichen Möglichkeiten optimal ausschöpfen liessen. Zumindest sollten die baugesetzlich zulässigen eingeschossigen An- und Nebenbauten und unterirdischen Bauten auch ausserhalb des Baubereichs zugelassen werden. Es nütze nichts, einen Baubereich und Baumöglichkeiten im Quartierplan festzulegen, wenn die Ausübung dieser quartierplanerischen Befugnisse durch ein privatrechtliches Bauverbot eingeschränkt oder gar verunmöglicht werde.

Erwägungen

Der Gemeindevorstand hat überhaupt keinen Anlass, am Zustandekommen des Bauverbots im Jahre 1928 zu zweifeln, zumal die Gemeinde sich in diesem Zusammenhang wohl auch auf die Ersitzung berufen könnte. Es verhält sich auch nicht so, dass sich die aus der Grundstücksfläche ergebende AZ nicht im Baubereich des Grundstücks Nr. 1121 realisieren liesse. Allerdings ist die Gemeinde bereit, dem Anliegen der Einsprecherin insoweit stattzugeben, als dass das Bauverbot im Grundbuch gelöscht werden soll.

Der Antrag 13 wird gutheissen und das im Grundbuch enthaltene Bauverbot zulasten des Grundstücks Nr. 1121 im Sinne der obigen Erwägungen gelöscht.

6. a) Mit Eingabe vom 17.1.2011 hat [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] als hälftige Miteigentümerin des Grundstücks Nr. 312 den Antrag gestellt (Antrag 1), im Quartiergestaltungsplan die überbaubare Fläche im Attikageschoss im südlichen Bereich dergestalt zu vergrössern, dass zwei Drittel des darunterliegenden Obergeschosses in Anspruch genommen werden könnte. Dieses Begehren ist dann mit Schreiben vom 25.1.2011 wiederum zurückgezogen worden, sodass dieser Punkt der Einsprache nicht mehr behandelt werden muss.
- b) Weiter stellt [REDACTED] den Antrag (Antrag 2), im Versorgungsplan für die Entsorgung einen zweiten Standort an der oberen Via Chavallera zu bezeichnen.

Grundsätzlich sei sie zwar mit dem Entsorgungsstandort für Hauskehricht und Glas einverstanden, nicht jedoch damit, dass dieser Standort für das gesamte Quartier gelten sollte. Die mit der Entsorgung verbundenen Immissionen seien hoch und es sei nicht einzusehen, weshalb ausgerechnet hier der gesamte Verkehr für das ganze Quartier bezüglich Ver- und Entsorgung aufgenommen werden sollte. Völlig unannehmbar sei die Forderung der Gemeinde an sie, den dafür benötigten Boden unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Erwägungen

Der grösste Teil der beklagten Immissionen entfällt auf die Glascontainer. Die Gemeinde ist bereit, diesen weiter in Richtung Via Chavallera zu verlegen, und zwar so, wie das im beigehefteten Plan (Anhang 2) vorgesehen ist. Damit dürfte dem Anliegen der Einsprecherin Rechnung getragen sein.

Der Antrag 2 wird teilweise gutgeheissen und der Standort für Glascontainer ausserhalb des Quartierplangebiets verlegt.

- c) Des weitern stellt die Einsprecherin den Antrag (Antrag 3), das Strassenprojekt zu überarbeiten und ihr erneut eine Einsprachemöglichkeit nach Klärung der Übereinstimmung mit Art. 8 der Quartierplanbestimmungen bzw. der Zugänglichkeit des Moloks zu gewähren.

In der dazugehörigen Begründung wird auf Art. 8 Abs. 2 QPV Bezug genommen, wonach die Gemeinde berechtigt sei, die im Erschliessungsplan gelb bzw. im Plan Strassenprojekt gelb und blau bemalten Flächen für den Bau und die Nutzung des Trottoirs inkl. Stützmauer entlang der Via Chavallera in Anspruch zu nehmen. Im Plan Strassenprojekt gebe es aber keine blaue Farbe, sodass sich die Belastung nicht eruieren lasse. Was den Molok betreffe, sei anzunehmen, dass dieser hinter die Stützmauer zu stehen komme. Sollte diese Annahme richtig sein, so habe die Gemeinde auch darzulegen, wie der Publikumsverkehr beim Molok abgewickelt werde.

Erwägungen

Was die in Art. 8 Abs. 1 lit. a QPV erwähnten Flächen für den Bau und die Nutzung eines Trottoirs inkl. Stützmauern entlang der Via Chavallera bzw. Via dal Bagn betrifft, so ist es zwar richtig, dass im Strassenprojekt 1:500 die blaue Farbe fehlt, doch ist aufgrund des Quartiererschliessungsplans ohne weiteres ersichtlich, welche Flächen von den einzelnen Grundstücken beansprucht werden; im Plan selbst sind die entsprechenden Flächenangaben enthalten. Die Grundeigentümer sind daher durchaus in der Lage, Art und Umfang des Baurechts abzuschätzen. Selbstverständlich wird die Gemeinde die entsprechenden Berichtigungen bei der Farbgebung noch vornehmen. Deswegen allein bedarf es jedoch noch keiner Neuauflage des Quartierplans.

Wie vorne bereits erwähnt, ist die Gemeinde bereit, den Standort des Glascontainers im Sinne des beiliegenden Plans (Anhang 2) zu verschieben. Damit dürfte dem Anliegen der Einsprecherin genüge getan sein.

Antrag 3 wird teilweise gutgeheissen und im Plan Strassenprojekt die Kolorierung korrigiert (mit Blau).

- d) Weiter stellt die Einsprecherin den Antrag (Antrag 4), bei den Eigentümern der Parzelle Nr. 312 anstelle [REDACTED] neu [REDACTED] aufzuführen.

Erwägungen

Aufgrund der Darlegungen in der Einsprache kann diesem Antrag ohne weiteres stattgegeben werden.

Der Antrag 4 wird gutgeheissen und in der Legende des Neuzuteilungsplans 1:500 bei den Eigentümern der Parzelle Nr. 312 anstelle [REDACTED] neu [REDACTED] als hälftige Miteigentümerin aufzuführen.

- e) Weiter stellt die Einsprecherin den Antrag (Antrag 5), in der Legende sei bei den Eigentümern der Parzelle Nr. 312 anstelle [REDACTED] neu [REDACTED] als Miteigentümerin zu _ aufzuführen.

Erwägungen

Aufgrund der Darlegungen in der Einsprache kann diesem Antrag ohne weiteres stattgegeben werden.

Der Antrag 5 wird gutgeheissen und in der Legende des Bestandesplanes 1:500 bei den Eigentümern der Parzelle Nr. 312 anstelle [REDACTED] [REDACTED] als hälftige Miteigentümerin aufzuführen.

- f) In Antrag 6 beantragt die Einsprecherin eine Reihe von weiteren Änderungen an den Quartierplanvorschriften.

Zu Art. 3 Planungsgebiet

In der Eigentümerliste sei [REDACTED] durch [REDACTED] zu ersetzen.

Erwägungen

Aufgrund der Darlegungen in der Einsprache kann diesem Antrag ohne weiteres stattgegeben werden.

Der Antrag wird gutgeheissen und in der Eigentümerliste [REDACTED] durch [REDACTED] ersetzt.

Zu Art. 14 Arkaden: In Art. 14 Abs. 2 sei das Wort „mindestens“ durch „ca.“ zu ersetzen. Der entsprechende Passus müsste dann neu wie folgt lauten:

„Arkaden haben eine lichte Höhe zwischen ca. 2.20 m und ca. 3.50 m einzuhalten (gemessen an der Erdgeschossfassade).“

Die mit 3.5 m festgelegte Minimalhöhe sei nicht für jeden Punkt der Arkade angemessen. Es sollten ja keine abgetreppten Obergeschosse entstehen ebenso wenig wie die seinerzeit diskutierten Stufen zum Ladengeschoss. Vielmehr sollte das Trottoir mit dem natürlichen Gefälle der Via dal Bagn an das Erdgeschoss des Gebäudes herangezogen werden. Die lichte Höhe der Arkade sei deshalb zwischen ca. 2.20 m und ca. 3.50 m festzulegen. Der Bau sei an der Via Chavallera und der Via dal Bagn mit ganz verschiedenen Ausgangspunkten im Erdgeschoss erstellt worden. Der Ausgleich dieser Quoten sollte teilweise mit der Höhe der Arkaden ausgeglichen werden. Ein anderer Ausgleich sei kaum vernünftig. Zur Untermauerung dieser Ausführungen wird auf den beigelegten Plan mit der Angabe der Quoten und der Arkadenhöhe sowie auf die Schnitte verwiesen, welche zusammen mit dem bereits vorliegenden Bauprojekt eingereicht worden sind.

Erwägungen

Es macht wenig Sinn, sich bereits jetzt über die Detailausgestaltung der Arkaden auszulassen. Wesentlich ist nur, dass bei deren Erstellung eine Durchgangshöhe von 2.5 m gewährleistet bleibt. Einzelheiten legt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren der betreffenden Gebäude fest.

Der Antrag wird gutgeheissen und Art. 14 Abs. 2 QPV wie folgt gefasst:

„Bei Arkaden ist eine Durchgangshöhe von 2.50 m einzuhalten. Einzelheiten legt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren der betreffenden Gebäude fest.“

Zu Art. 20 Parkierungsbereich B: Es wird beantragt, in Art. 20 Abs. 2 die Nr. 312 durch die Nr. 357 zu ersetzen.

Erwägungen

Es ist richtig, dass die beiden Nummern verwechselt worden sind.

Der Antrag wird gutgeheissen und in Art. 20 Abs. 2 die Nr. 312 durch die Nr. 357 ersetzt.

Zu Art. 20 Abs. 4 und 5: Es wird die Streichung dieser Absätze beantragt.

Die vorgesehenen Einstellplätze dienen ausschliesslich den privaten Bedürfnissen der Parzelle Nr. 312 (bei einer Einigung zusätzlich der Parzelle Nr. 357). Eine öffentliche Parkierung sei hier nicht vorgesehen.

Erwägungen

Die hier zur Diskussion stehenden Einstellplätze dienen tatsächlich nicht der öffentlichen Parkierung. Deshalb können die Abs. 4 und 5 gestrichen werden.

Der Antrag wird gutgeheissen und die Absätze 4 und 5 von Art. 20 QPV gestrichen.

Zu Art. 32 Molok: Es wird beantragt, Art. 32 Abs. 3 QPV zu streichen und durch einen neuen Abs. 3 mit folgendem Wortlaut zu ersetzen:

„Die für den Molok und den Zugang, bzw. die Zufahrt beanspruchte Fläche wird mit Fr. 1'000.00 pro m² entschädigt. Diese Entschädigung ist nach Inbetriebnahme durch die berechtigten Grundeigentümer geschuldet.“

Wahrscheinlich habe die Gemeinde bei dieser Aussage das Verhältnis zwischen Gemeinde- und Grundeigentümer im Auge gehabt. Es sei aber natürlich für das Verhältnis der Grundeigentümer untereinander nicht richtig, wenn derjenige, der den Standort für den Molok zur Verfügung stelle und die Immissionen daraus habe, auch noch verpflichtet wäre, den Boden unentgeltlich abzutreten. Gerechtfertigt sei vielmehr eine Entschädigung in der Grössenordnung von Fr. 1'000.00 pro m² Fläche, was einem Bruchteil des Kaufpreises entspreche.

Erwägungen

Wie vorne bereits dargelegt, wird der Glascontainer ausserhalb des Quartierplangebiets verlegt, sodass die damit verbundenen Immissionen nicht mehr ins Gewicht fallen. Aus den von den Einsprecherin ins Feld geführten Gründen erscheint es gerechtfertigt, wenn die für den Molok beanspruchte Fläche der Einsprecherin abgegolten wird, allerdings nicht mit Fr. 1'000.00, sondern lediglich mit Fr. 700.00, wie das ja auch für das Baurecht zugunsten des Trottoirs/Stützmauer vorgesehen ist. Die daraus resultierenden Kosten werden analog wie die Verfahrenskosten unter der Gemeinde (30%) und den Grundeigentümern (70%) aufgeteilt.

Der Antrag wird teilweise gutgeheissen und die Entschädigung der für den Molok benötigten Fläche mit Fr. 700.00 pro m² festgelegt und analog zu den Verfahrenskosten unter die Gemeinde und die Grundeigentümer aufgeteilt.

Zu Art. 33: Es sei ein zusätzlicher Abs. 5 mit folgendem Wortlaut zu erlassen:

„Können sich die Grundeigentümer über die anrechenbaren Kosten oder über die Kostenanteile nicht einigen, so entscheidet der Gemeindevorstand mit einer anfechtbaren Verfügung.“

Die Diskussionen zwischen den Eigentümern der Parzelle Nr. 312 und 357 hätten gezeigt, dass eine Einigung über die anrechenbaren Kosten oder über

die Kostenanteile der einzelnen Grundeigentümer möglicherweise auf privater Basis nicht erzielbar seien. Unter diesen Umständen erscheine es als angebracht, einen Konfliktmechanismus vorzusehen.

Erwägungen

Wie im Falle [REDACTED] bereits dargelegt, kann diesem Antrag ohne weiteres stattgegeben werden, obwohl Art. 36 QPV an sich genügen würde, um solche Differenzen auf dem Verfügungsweg aus der Welt zu schaffen.

Der Antrag wird gutgeheissen und Art. 33 mit folgendem Abs. 5 ergänzt:
„Können sich die Grundeigentümer über die anrechenbaren Kosten oder über die Kostenanteile nicht einigen, so entscheidet der Gemeindevorstand mit einer anfechtbaren Verfügung.“

7. Da der vorliegende Quartierplanentwurf auch sonst in allen Teilen den Vorgaben der Grundordnung entspricht, kann er mit den oben erwähnten Änderungen zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet werden.
8. Die mit der Behandlung der Einsprachen verbundenen Kosten gelten als Planungskosten im Sinne von Art. 34 QPV und werden zusammen mit den übrigen Planungskosten gemäss dem dortigen Kostenverteiler verteilt.

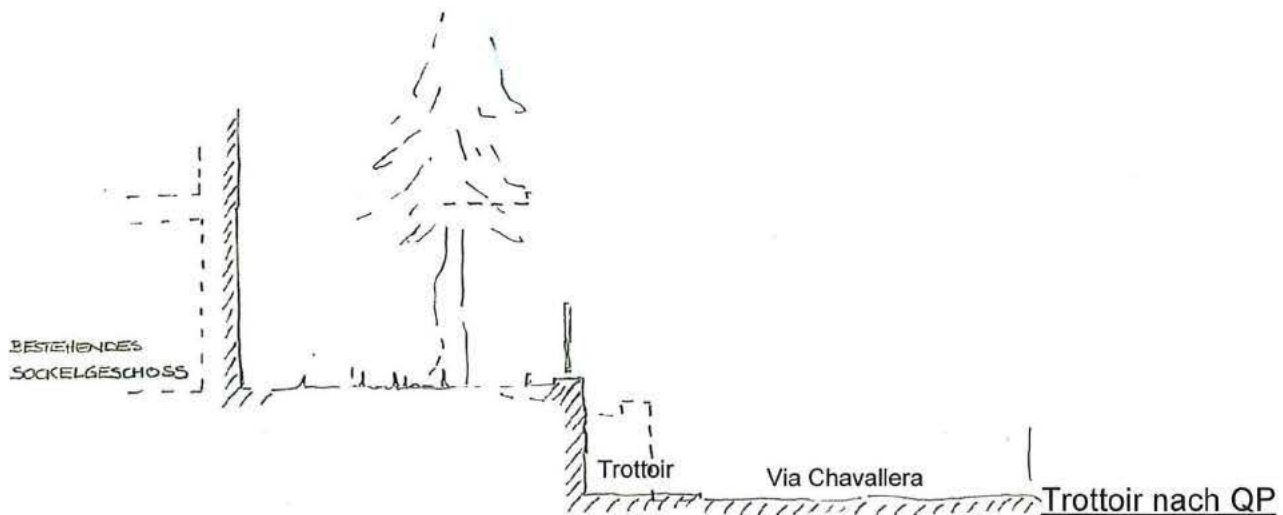
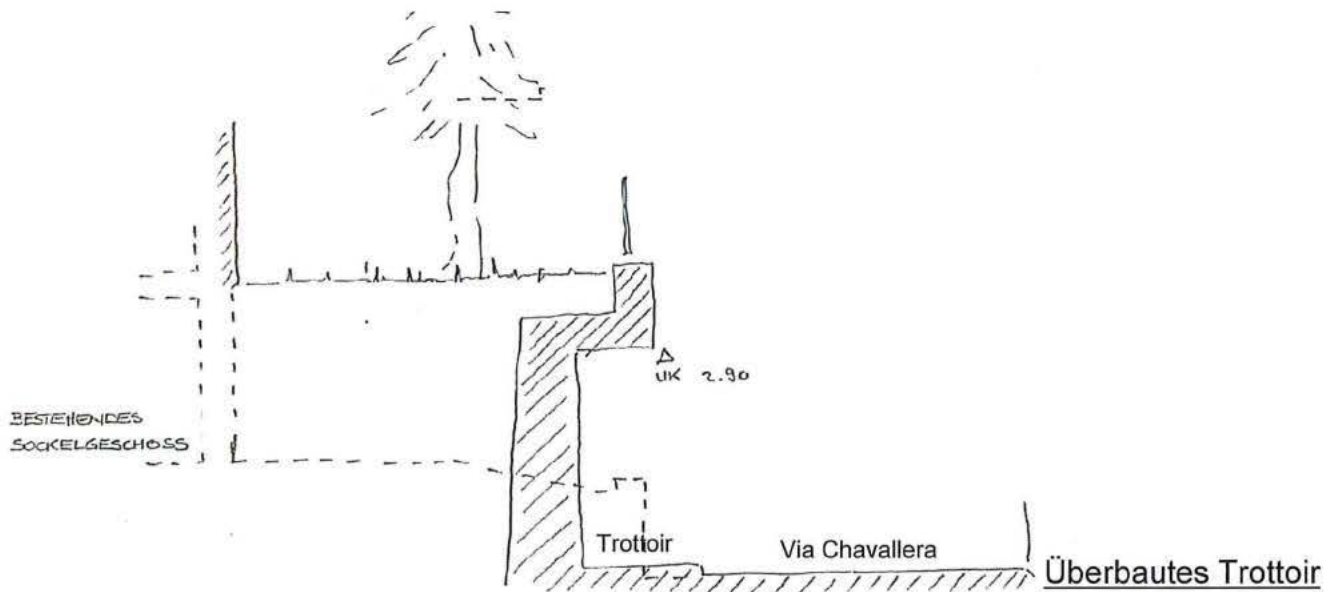
III. Fazit

1. Die Einsprachen werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen berücksichtigt.
2. Der Quartierplan Via dal Bagn wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen neu aufgelegt.
3. Die Grundeigentümer erhalten erneut Gelegenheit, gegen den überarbeiteten Entwurf Einsprache zu erheben. Dabei können sie auch auf die Ausführungen in früheren Eingaben verweisen.
4. Mitteilung per chargé an:
 - sämtliche Grundeigentümer im Bezugsgebiet
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



Schnitt 1

----- Bestehende Situation





Schnitt 2



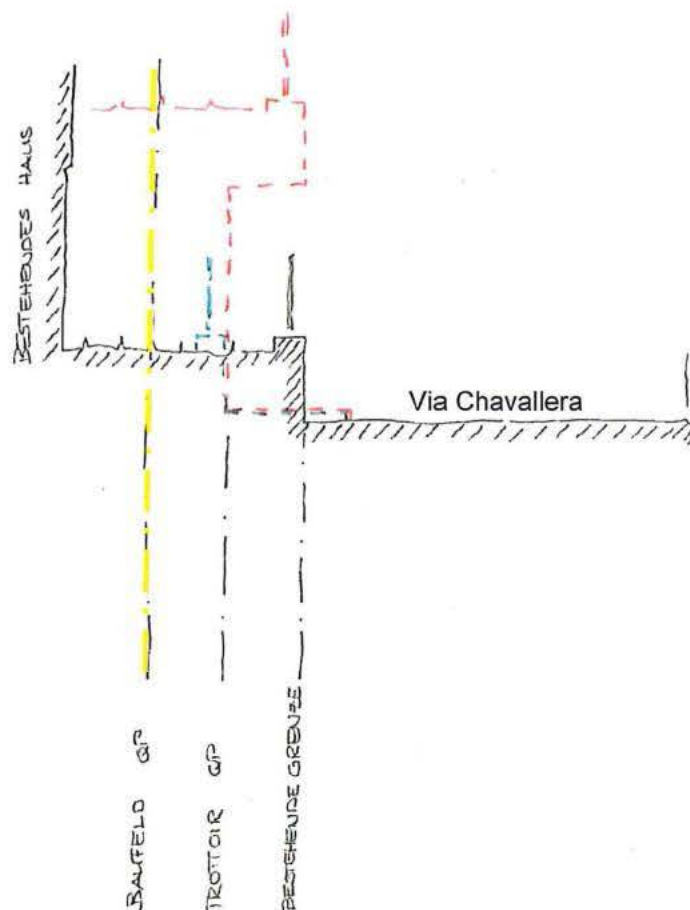
Bestehende Situation mit best. Haus



Vorschlag überbautes Trottoir



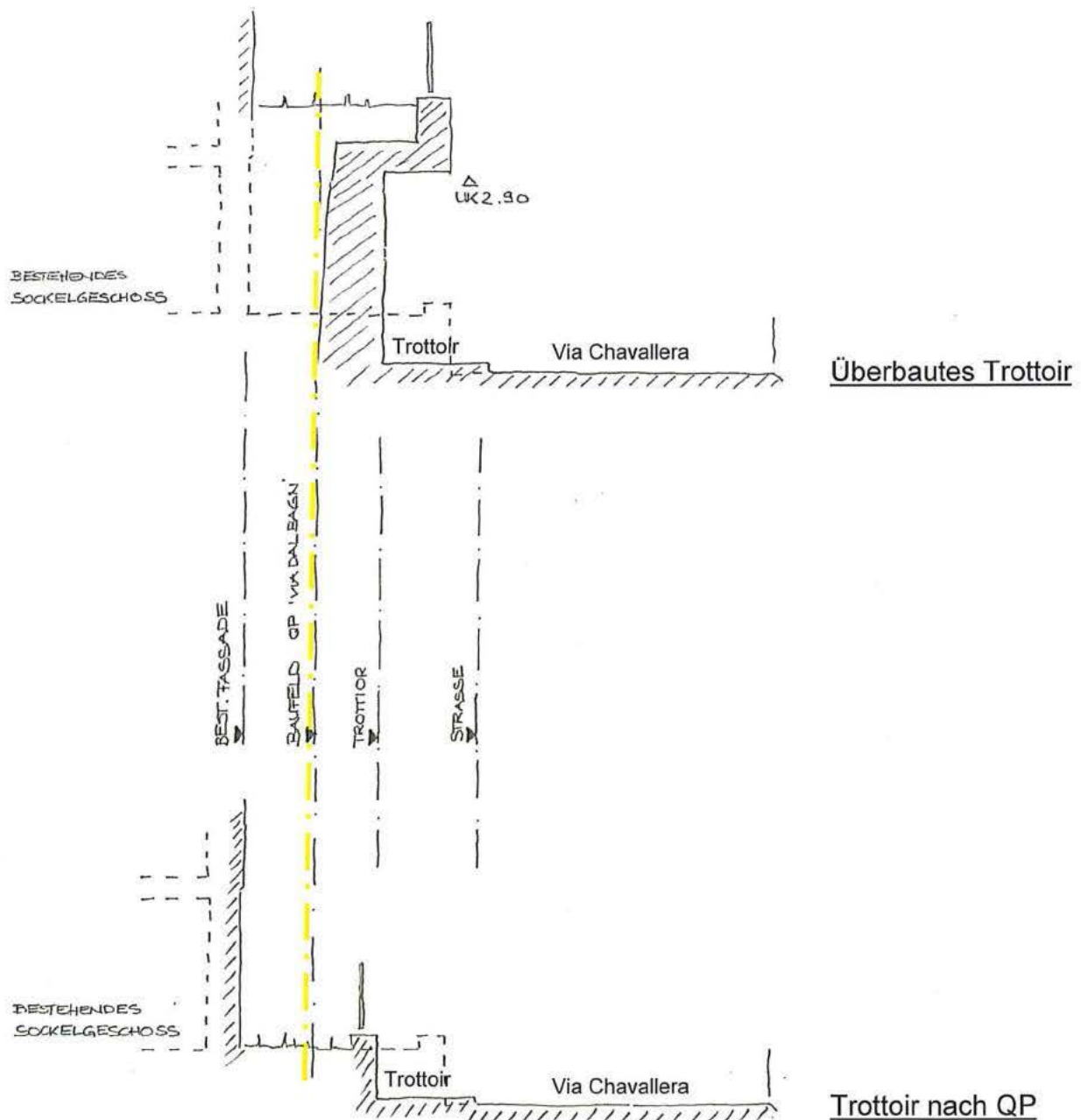
Trottoir nach QP





Schnitt 2

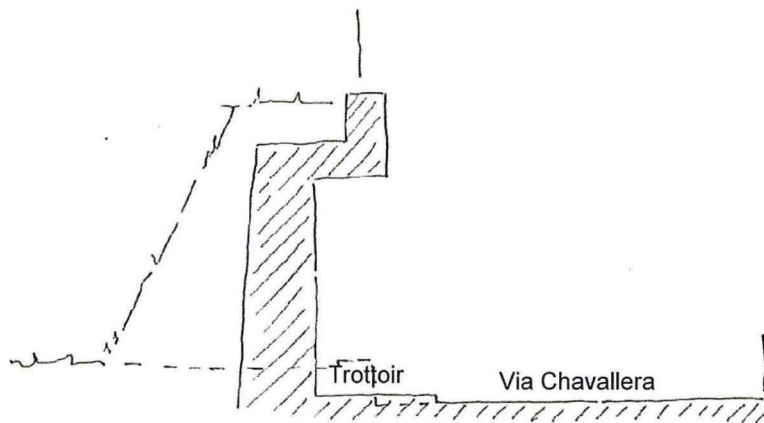
----- Bestehende Situation mit best. Haus





Schnitt 4

----- Bestehende Situation





GEMEINDE ST. MORITZ

Via dal Bagn



Absperrpfosten entfernen

1 : 100

08.02.2011 / lk