

GR_GERICHTE VR3 2025 56 vom 12. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_56

FR: GR_GERICHTE VR3 2025 56 du 12 février 2026

IT: GR_GERICHTE VR3 2025 56 del 12 febbraio 2026

Erwägungen

E. 5

/ 12 Art. 17 KRVO), worauf der Entwurf wiederum öffentlich aufgelegt wird und dagegen Einsprache erhoben werden kann (Art. 18 KRVO). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Quartierplan (Art. 19 KRVO). 2.2. Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht (Art. 21 Abs. 1 KRVO). Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren (Art. 21 Abs. 2 KRVO). Art. 21 KRVO korrespondiert mit und richtet sich nach dem höherrangigen Art. 21 Abs. 2 RPG, welcher besagt, dass falls sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, die Nutzungspläne (wozu auch Quartierpläne gehören, TANQUEREL in: Aemisegger et. al [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 N 23 und 36) überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Es ist somit in einem ersten Schritt zu prüfen, ob sich die Verhältnisse so erheblich verändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss, bevor in einem zweiten Schritt nötigenfalls eine Plananpassung erfolgt (BGE 140 II 25 E. 3). Im Rahmen der ersten Stufe ist eine Überprüfung bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (statt vieler: BGE 140 II 25 E. 3.2; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 5.4 und 5.5). 2.3. Der Quartierplan ist ein Instrument der Folgeplanung, das sich an die Grundordnung halten muss und davon nur in einem durch die Grundordnung selbst festgelegten Rahmen abweichen darf (vgl. Art. 25 Abs. 4 und Art. 51 Abs. 1 Satz 1 KRG). Dies entspricht dem Grundsatz des planerischen Stufenbaus, welcher der Raumplanung immanent ist (BGE 137 II 254 E. 3.1). Die Nutzungsplanung muss aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 RPG (BGE 149 II 79 E. 3.3). Daraus ergibt sich, dass es

E. 6

/ 12 grundsätzlich unzulässig ist, einen Quartierplan zu ändern, während eine Revision der Grundordnung im Gange ist, denn mit einer solchen Vorgehensweise läuft man Gefahr,

dass Diskrepanzen zwischen der Rahmen- und der Sondernutzungsplanung entstehen, was dem ganzheitlichen, umfassenden Ansatz der Raumplanung zuwiderläuft (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 6.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_598/2013 vom 6. Dezember 2013, nicht amtlich publizierte E. 7 von BGE 140 II 25). Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kommt in Frage, wenn eine vorgezogene Teilplanung sich ins planerische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügt und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets nicht präjudiziert (Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2015 vom 5. Juli 2016 E. 2.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 10 vom 14. November 2017 E. 6 und 7, bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom 22. Februar 2019; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 48 vom 25. September 2025 E. 4.4.5 und 4.4.6 [noch nicht rechtskräftig]), oder wenn ein Planungsfehler vorliegt, der durch kleinere Anpassungen korrigiert werden kann, wenn dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich ist (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 7.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_316/2023 vom 18. Juli 2024 E. 4, 1C_173/2022 vom 23. Januar 2024 E. 7.1). 3.1. Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid die Nicht-Einleitung des Quartierplanverfahrens mit zwei Argumenten begründet: Erstens lägen keine erheblich veränderten Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG vor. Zweitens sei eine Totalrevision der Ortsplanung im Gange; die Teilrevision des Quartierplans könne unter diesen Umständen gemäss Urteil des Obergerichts VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 erst nach Abschluss der Ortsplanung in Angriff genommen werden. 3.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, am 3. August 2009 habe der Gemeindevorstand die Revision des Quartierplans «F. _____» für alle Parzellen im Quartierplanperimeter beschlossen; mit der Revision vom 14. April 2015 sei dann aber der Plan nur in Bezug auf die Parzelle Nr. Z.1. _____ geändert worden, doch sei dabei in Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen festgehalten worden, dass sich der Gemeindevorstand bereit erkläre, das Verfahren auf Änderung der Quartierplanung auch bezüglich der Parzellen Nr. Z.2. _____ und Z.3. _____ fortzusetzen, sofern deren Eigentümer ihre Grundstücke zusätzlich überbauen wollen. Direkt gestützt auf diese Bestimmung könne jetzt das Verfahren auf

E. 7

/ 12 Änderung des Quartierplans wieder eröffnet und fortgeführt werden. Die Voraussetzungen nach Art. 21 Abs. 2 RPG bzw. Art. 21 Abs. 1 KRVO müssten nicht mehr geprüft werden: Die erhebliche Veränderung der Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplans im Jahre 1991 sei bereits bei den vorangegangenen Teilrevisionen bejaht worden. Auch die Interessenabwägung sei mit Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen von 2015 bereits bejaht worden und stehe jetzt nicht mehr zur Debatte. Die Situation sei nicht vergleichbar mit derjenigen im von der Gemeinde zitierten Urteil VR3 23 117: Dort sei es um eine unüberbaute Parzelle gegangen, deren Auszonung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nicht ausgeschlossen werden konnte. Hier ziele die Ortsplanungsrevision und die dafür geltende Planungszone darauf ab, die Bauzonengrösse zu redimensionieren. Die Parzelle Nr. Z.2. _____ befinde sich aber mitten in der Kernzone von St. Moritz, sei bereits überbaut und werde von der Planungszone nicht betroffen. Eine Auszonung sei ausgeschlossen. Die neue Grundordnung würde durch eine Teilrevision des Quartierplans, mit welcher die zulässige Gebäudehöhe auf der Parzelle Nr. Z.2. _____ derjenigen der Regelbauweise angeglichen werden soll, nicht negativ präjudiziert. Zudem

sei die Ortsplanungsrevision noch nicht weit fortgeschritten und es werde noch lange dauern bis zu deren Abschluss. Die geltende Quartierplanregelung ermögliche nicht einmal die Nutzung, welche gemäss Grundordnung zulässig wäre. Es widerspreche daher Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG, die bestehende Unternutzung der Parzelle Nr. Z.2. _____ beizubehalten.

3.3. Die Gemeinde geht in der Vernehmlassung mit der Beschwerdeführerin einig, dass sich die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplans im Jahre 1991 erheblich geändert haben (Vernehmlassung Rz. 24). Auch stehe nicht die Problematik der Redimensionierung der Bauzonen zur Diskussion, da sich das Quartierplangebiet inmitten des Siedlungskerns befinde (Vernehmlassung Rz. 27). In der laufenden Ortsplanungsrevision seien aber mehrere Änderungen vorgesehen (Umsetzung der IVHB; Umschreibung der Ausnützungsziffer nach Art. 37a KRVO; Ausgleich von Planungsvorteilen; neue Abweichungsmöglichkeiten von der Grundordnung im Rahmen von Folgeplanungen; Möglichkeit zur Realisierung eines zusätzlichen Geschosses in den Kerngebieten von St. Moritz). Weitere Änderungen könnten sich im Verlauf des Revisionsverfahrens ergeben. Es wäre im Lichte des planerischen Stufenbaus sinnlos, jetzt eine Quartierplanrevision durchzuführen, wenn noch nicht bekannt sei, welche neuen Nutzungsmöglichkeiten die Ortsplanungsrevision schaffen werde. Darin liege der Unterschied zur Revision von 2015, weil damals noch keine Revision der Ortsplanung in Sicht gewesen sei.

E. 8

/ 12 3.4. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, aus Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen 2015 könne die Beschwerdeführerin nichts für sich ableiten, weil damit keine Abweichung vom geltenden Recht geschaffen werde und überhaupt von der Regelbauweise nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen abgewichen werden könne. Eine Änderung der Verhältnisse sei gegenüber 2015 nicht eingetreten. Auch habe die Beschwerdeführerin nicht nachgewiesen, dass die Voraussetzungen von Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen gegeben seien. Das Urteil VR3 23 117 sei auch hier massgebend: Wie St. Moritz künftig aussehen soll, hänge von der laufenden Ortsplanungsrevision ab. Es sei nicht ausgeschlossen, dass diese die Quartierplanfestlegung beeinflusse. Auch sei Art. 15 RPG nicht verletzt, da die Nutzungsreserven nicht durch die Quartierplanung, sondern durch die Ortsplanung nutzbar gemacht werden sollen.

3.5. Die Beschwerdeführerin bringt in der Replik vor, es treffe nicht absolut zu, dass während einer laufenden Ortsplanungsrevision eine Teilrevision unzulässig sei. Sie habe auf die rechtskräftige Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen vertrauen dürfen, zumal die Parzelle Nr. Z.2. _____ bei den letzten Quartierplanrevisionen nicht betroffen gewesen sei. Sie habe mit dem eingereichten Bebauungskonzept ihre Absicht, die Parzelle zusätzlich zu überbauen, dargelegt, so dass die Voraussetzungen nach Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen erfüllt seien. Zudem wären auch die Voraussetzungen von Art. 21 KRVO erfüllt. Es sei nicht zu befürchten, dass die gewünschte Quartierplananpassung der Grundordnung widersprechen werde, zumal die gewünschte Anpassung sich im Rahmen der Grundordnung bewege. Die laufende Ortsplanungsrevision werde durch die Quartierplanrevision nicht tangiert. Der Umstand, dass die Gemeinde sogar eine Erhöhung der Gesamthöhe beabsichtige, zeige, wie weit weg sich der aktuelle Quartierplan von der geltenden und zukünftigen Grundordnung befinde. Die Möglichkeit, dass in der neuen Grundordnung womöglich eine noch höhere Aufstockung möglich sein werde, sei kein Grund, zum jetzigen Zeitpunkt die Aufstockung im Rahmen des geltenden Rechts zu verhindern. Es könne nicht ernsthaft behauptet werden, dass die Anpassung des

Quartierplans die harmonische Überbauung von St. Moritz vereiteln könnte, zumal sie – die Beschwerdeführerin – auf Aufforderung der Gemeinde hin ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept vorgelegt habe. 3.6. In der Duplik bestreitet die Gemeinde den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Anpassung des Quartierplans dem Grundsatz nach nicht, hält aber dafür, dass der Zeitpunkt während der laufenden Ortsplanungsrevision nicht der richtige sei. Art. 3 der Quartierplanbestimmungen enthalte keine Angaben darüber, innert

E. 9

/ 12 welcher Frist eine solche Revision zu erfolgen habe. Die Beschwerdeführerin hätte seit dem Erlass jener Revision viel Zeit gehabt, eine Anpassung einzufordern. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, diese Anpassung präjudiziere die Ortsplanungsrevision nicht, greife zu kurz: Der Gemeinde gehe es um die Sicherung des Verdichtungsziels. Es solle verhindert werden, dass mit einer Änderung des Quartierplans ein Zustand geschaffen werde, welcher keine optimale Ausnützung des Baulands erlaube. Im jetzigen Zeitpunkt hätte sich eine Quartierplananpassung an die heute geltende Grundordnung zu halten. In der neuen Grundordnung seien hingegen eine massive Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses vorgesehen. Eine jetzige Quartierplanänderung könnte diese Ziele gefährden. Die Beschwerdegegnerin stimmt der Gemeinde zu. Das neue Recht sei noch nicht bekannt, so dass noch gar nicht klar sein könne, ob die beabsichtigte Quartierplanänderung dieses einhalten werde. 4.1. Mit der Beschwerdeführerin und der Gemeinde ist festzuhalten, dass sich die Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplans 1991 so geändert haben, dass eine Anpassung grundsätzlich in Frage kommt. Der Quartierplan legt auf der Parzelle Nr. Z.2._____ die zulässige Gebäudehöhe je nach Bereich zwischen 18.50, 12.80 bzw. 6.80 Meter fest (Beschwerde Rz. 61; Replik Rz. 14; act. C.1.1, Plan «Gestaltung»), während nach dem Baugesetz der Gemeinde St. Moritz vom

E. 14

März 1999 (BauG) in der Inneren Dorfzone eine Gebäudehöhe von 18.50 Meter zulässig ist (Art. 86 Abs. 4 BauG). Der Quartierplan erlaubt also nicht einmal die Ausschöpfung der nach der Grundordnung zulässigen Gebäudehöhe. Zudem ist die ordentliche Frist von 15 Jahren für eine Überprüfung der Planung (Art. 15 Abs. 1 RPG) seit langem verstrichen. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 3. August 2009 (act. E.3) die Einleitung eines Revisionsverfahrens für den Quartierplan beschlossen für die Parzellen Nr. Z.4._____, Z.5._____, Z.1._____, 1201, Z.2._____, Z.3._____ und Z.7._____. Geändert wurde der Quartierplan mit Beschluss vom 14. April 2015 zwar ausschliesslich für das Grundstück Nr. Z.1._____ (Art. 3 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen). In Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen ist jedoch festgehalten: Sofern die Eigentümer der Grundstücke Nr. Z.2._____ und Z.3._____ zusätzlich überbauen wollen, so erklärt sich der Gemeindevorstand bereit, auf der Grundlage seines Beschlusses vom 3.8.2009 betreffend Einleitung Revision Quartierplan F._____ das Verfahren auf Änderung der Quartierplanung auch bezüglich dieser Parzellen fortzuführen. Die jetzt von der Beschwerdeführerin beantragte Änderung kann mithin als Fortsetzung des im Grundsatz am 3. August 2009 beschlossenen Änderungsverfahrens betrachtet werden. Die Beschwerdeführerin hat auch 10 / 12 unmissverständlich ihre Absicht geäußert, ihr Grundstück zusätzlich zu überbauen: Sie hat in ihrem Gesuch vom 24. Februar 2023 (act C.1.2) ausgeführt, sie beabsichtige, die

bestehenden Bauten mit Aufstockungen zu erweitern. Sie hat einen Entwurf für Gestaltungspläne beigelegt, wonach die bestehenden Gebäude teilweise erhöht werden, und sie hat auf Einladung der Gemeinde hin am 12. Dezember 2024 (act. C.1.7) ein überarbeitetes Konzept eingereicht. Die Voraussetzungen für eine Änderung des Quartierplans hinsichtlich der Parzelle Nr. Z.2._____ (vorne E. 2.2) sind demnach grundsätzlich erfüllt. 4.2. Unbegründet ist auch die Kritik der Beschwerdegegnerin, mit einem Quartierplan dürfe von der Regelbauweise nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen abgewichen werden. Denn die Beschwerdeführerin will mit ihrem Vorhaben nicht von der Regelbauweise abweichen, sondern im Gegenteil erreichen, dass sie so bauen kann, wie es die Regelbauweise vorsieht, was aber durch den Quartierplan in seiner aktuellen Fassung verhindert wird. 4.3. Hingegen sind die Vorbehalte der Gemeinde bezüglich des Zeitpunkts der Änderung berechtigt. Der Gemeindevorstand hat im Februar 2019 grünes Licht gegeben für die Totalrevision der Ortsplanung, die aktuell im Gange ist. Die Situation ist insoweit jetzt eine andere als bei der letzten Teilrevision der Quartierplanung in den Jahren 2009/2015. Es ist daher grundsätzlich unzulässig, den Quartierplan zurzeit zu ändern (vorne E. 2.3). Die Rechtsprechung zur Unzulässigkeit von vorgezogenen Änderungen von Sondernutzungsplänen bezieht sich zwar vielfach auf die Situation, dass anlässlich einer Revision der Grundordnung eine Auszonung der streitigen Parzelle in Frage kommt (so etwa in BGE 140 II 25, 146 II 289), was hier für die inmitten der Kernzone von St. Moritz gelegene und nach Massgabe des bisher Zulässigen überbaute Parzelle nicht zur Diskussion steht. Eine wechselseitige Präjudizierung von Grundordnung und Quartierplanung ist aber dennoch nicht auszuschliessen: Wie die Gemeinde vorbringt (vorne E. 3.3, 3.6), beabsichtigt sie, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine zusätzliche Verdichtung in der Kernzone zu ermöglichen, namentlich ein zusätzliches Stockwerk. Ob dies wirklich so zustande kommen wird, steht zwar noch nicht fest, ist aber denkbar. Würde nun der Quartierplan geändert, bevor die Ortsplanungsrevision rechtskräftig ist, müsste sich diese Änderung an die bisher geltende Grundordnung halten, würde also namentlich die Gebäudehöhe auf 18.50 Meter limitieren und ein zusätzliches Stockwerk verunmöglichen. Wie die Beschwerdeführerin selber vorbringt (Replik Rz. 20), gibt es in dieser Situation zwei Szenarien: Wird die angedachte Verdichtung in der Grundordnung nicht eingeführt, stünde ex post gesehen der geänderte Quartierplan mit der Grundordnung im

11 / 12 Einklang. Kommt hingegen die Verdichtung zustande, würde der soeben geänderte Quartierplan die Realisierung des nach der neuen Grundordnung zulässigen zusätzlichen Stockwerks verunmöglichen. Die Beschwerdeführerin könnte also weiterhin nicht höher als 18.50 Meter bauen. Entweder müsste der soeben geänderte Quartierplan erneut geändert werden (was unter dem Aspekt der Planbeständigkeit grundsätzlich problematisch erschiene) oder dann würde die mit der Revision der Grundordnung angestrebte Verdichtung vereitelt. Die raumplanerischen Ziele einer Verdichtung nach innen (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG) und einer Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15 Abs. 4 lit. b und Art. 15a RPG) würden also gerade mit einer vorgezogenen Änderung des Quartierplans vereitelt und nicht mit dem Zuwarten mit dieser Änderung. 4.4. Zutreffend ist zwar, dass es noch eine erhebliche Zeit dauern kann, bis die Totalrevision der Ortsplanung in Kraft tritt. Umgekehrt ist im Rahmen der Interessenabwägung (vorne E. 2.2) aber auch zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin vor der Inangriffnahme der Ortsplanungsrevision lange Zeit gehabt hätte, eine Änderung des Quartierplans anzustreben. Sie (oder ihre Rechtsvorgängerin) hat damit aber bis 2023 zugewartet und auch die Gelegenheit nicht benutzt, sich an der Revision von 2009/2015 zu beteiligen. Es

kann ihr daher zugemutet werden, mit der Anpassung des Quartierplans weiterhin zuzuwarten bis zum Abschluss der Revision der Ortsplanung. 4.5. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend, der bestehende Quartierplan beruhe auf einem Planungsfehler, welcher eine vorgezogene Revision rechtfertigen würde (vorne E. 2.3). 5. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Bei diesem Ausgang trägt die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Sie hat der obsiegenden Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin hat eine Honorarnote eingereicht (act. G.2), worin ein Zeitaufwand von 12.8 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 270.00 (nebst Auslagen) ausgewiesen wird. Dies erscheint als angemessen. Der B._____ Genossenschaft und den Beigeladenen sind keine notwendigen Kosten entstanden. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

12 / 12 Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.