

REETZ SOHM RECHTSANWÄLTE

PD Dr. Peter Reetz, Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

lic. iur. Martin Sohm, Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

MLaw Paula Dauner, Rechtsanwältin

MLaw Guillemette de Weck, Rechtsanwältin

MLaw Eleonora Heim, Rechtsanwältin

MLaw David Koch, Rechtsanwalt

MLaw Marius Koch, Rechtsanwalt

lic. iur. Catherine Kristol, Rechtsanwältin

MLaw Corina Kuster, Rechtsanwältin

MLaw Leandro Lampert, Rechtsanwalt

MLaw Linda Nester, Rechtsanwältin

lic. iur. Michael Niederer, Rechtsanwalt

MLaw Silvan Schnyder, Rechtsanwalt

MLaw Katrin Tschalèr, Rechtsanwältin

Ass. jur. Amélan Waldspurger, Rechtsanwältin

Dr. iur. Marco Weiss, Rechtsanwalt

M.A. HSG Severin Bachmann, juristischer Mitarbeiter*

MLaw Luca Barth, juristischer Mitarbeiter*

MLaw Almira Bytyci, juristische Mitarbeiterin*

MLaw Nina Kürsteiner, juristische Mitarbeiterin*

MLaw Giannina Messerli, juristische Mitarbeiterin*

MLaw Mathias Mester, juristischer Mitarbeiter*

MLaw Gregory Szabo, juristischer Mitarbeiter*

MLaw Merlin Zehnder, juristischer Mitarbeiter*

BLaw Kevin Künzler, juristischer Mitarbeiter*

BLaw Alexandra Maass, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Sévérine Allna Nisu, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Carmen Saner, juristische Mitarbeiterin*

*juristische Mitarbeiter/Innen ohne Anwaltspatent

Einschreiben

Gemeinde Sils/Segl Maria
Gemeindevorstand
Chesa Cumünela
Via da Marias 93
7514 Sils/Segl Maria

Küsnacht, 31. Mai 2024 SoM/KoD/BaL
martin.sohm@reetz-sohm.ch
david.koch@reetz-sohm.ch

Absichtserklärung zur Revision des Quartierplans Seglias, Sils i.E./Segl: Stellungnahme zu den eingegangenen Einsprachen

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Aeschbacher

Sehr geehrter Herr Gemeindevizepräsident Dietrich

Sehr geehrter Herr Gemeinbeschreiber Bräuchli

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstands

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21. März 2024 betreffend die bei der Gemeinde Sils i.E./Segl eingegangenen Einsprachen gegen die Absichtserklärung zur Quartierplanrevision Seglias wenden wir uns namens und im Auftrag unserer Klientschaft, der Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev, gerne mit der vorliegenden

STELLUNGNAHME

an Sie und stellen die folgenden

ANTRÄGE

1. *Es sei das Verfahren für die Revision des Quartierplans Seglias 1977/2007 einzuleiten.*
2. *Sämtliche eingegangene Einsprachen seien vollumfänglich abzuweisen.*

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

A) Vollmacht

1. Die Unterzeichneten legitimieren sich durch schriftliche Vollmacht vom 16. Januar 2024.

BO: Vollmacht vom 16. Januar 2024

Beilage 1

B) Frist

2. Mit Schreiben des Gemeindevorstands Sils i.E./Segl vom 21. März 2024 wurde den Unterzeichneten als Vertreter der Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev (nachfolgend: „Klientschaft“) eine Frist bis zum 22. April 2024 zur Stellungnahme zu den eingegangenen Einsprachen betreffend die Absichtserklärung der Gemeinde Sils i.E./Segl zur Revision des Quartierplans Seglias angesetzt. Diese Frist erstreckte die Gemeindeverwaltung freundlicherweise bis Ende Mai 2024. Mit der heutigen Eingabe erfolgt die Einreichung der vorliegenden Stellungnahme demnach fristgerecht.

II. MATERIELLES

A) Ausgangslage und Bedeutung der vorliegenden Eingabe

3. Unsere Klientschaft ist eine gemeinnützige und nicht gewinnorientierte Wohnbaugenossenschaft, die es sich zum obersten Ziel gesetzt hat, bezahlbaren Wohnraum für Einheimische der Gemeinde Sils i.E./Segl zu schaffen. Während die Mitglieder unserer Klientschaft beim Beitritt in die Genossenschaft explizit auf die Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen sowie auf ein eigenes Wohnrecht mit Unterschrift in einem Ehrenkodex verzichtet haben, steht für unsere altruistisch motivierte Klientschaft die Bekämpfung der Wohnungsknappheit in Sils an erster Stelle. Der Zweck unserer Klientschaft liegt allem voran darin, das äusserst knappe Angebot an be-

zahlbaren Wohnungen für junge Familien mit schulpflichtigen Kindern in der Gemeinde Sils i.E./Segl auszubauen.

BO: Handelsregisterauszug der Wohnbaugenossenschaft
Cooperativa Lagrev

Beilage 1A

- 4 Vor dem Hintergrund der vorstehend ausgeführten Zielsetzung hat unsere Klientschaft bekanntlich im September 2022 eine Projektstudie für die Überbauung von zwei Gemeindepärzellen (2872 und 2873) im Quartier Seglias mit kostengünstigen Wohnungen bei der Gemeinde Sils i.E./Segl eingereicht. Nachdem sich die Silser Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2022 deutlich für die Umsetzung des geplanten Projekts unserer Klientschaft ausgesprochen hatten, nahm sich unsere Klientschaft der Herausforderung an und erarbeitete einen Projektentwurf für eine Wohnbaute, die höchsten ökologischen, ökonomischen und sozialen Ansprüchen genügen soll.
- 5 Bedauerlicherweise musste unsere Klientschaft bei der Ausarbeitung des Baugesuchs feststellen, dass der derzeit in Kraft stehende Quartierplan Seglias von 1977/2007 einerseits nicht mehr zeitgemäss ist und andererseits verschiedene Widersprüche und Ungereimtheiten aufweist, die nicht nur die Umsetzung ihres demokratisch legitimierten und im öffentlichen Interesse liegenden Projekts zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gefährden, sondern auch zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führen. Zu dieser Erkenntnis gelangte im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs unserer Klientschaft auch die Gemeinde Sils i.E./Segl.
- 6 Auf der Grundlage dieser Erkenntnis gelangte die Gemeinde Sils i.E./Segl sodann zum Schluss, dass der derzeit in Kraft stehende, nunmehr fast 50-jährige Quartierplan Seglias – nicht nur mit Blick auf das gegenwärtige Bauvorhaben unserer Klientschaft, sondern insbesondere auch auf weitere zukünftige Bau- und Umbauvorhaben – zwingend revidiert werden muss.
- 7 Folgerichtig publizierte die Gemeinde Sils i.E./Segl am 23. Januar 2024 ihre Absichtserklärung zur Revision des Quartierplans Seglias und eröffnete gleichzeitig die Möglichkeit, innert 30 Tagen gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens zur Revision des Quartierplans Seglias Einsprache zu erheben.
- 8 Insgesamt verzeichnete die Gemeinde Sils i.E./Segl den Eingang von fünf Einsprachen gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens zur Revision des Quartierplans Seglias, welche sie den Unterzeichneten mit der Möglichkeit zur Stellungnahme am 21. März 2024 zustellte.
- 9 Mit der vorliegenden Eingabe macht unsere Klientschaft von der Möglichkeit zur Stellungnahme zu den besagten fünf Einsprachen Gebrauch. So wird nachfolgend zunächst aufgezeigt, aus welchen Gründen eine Revision des Quartierplans Seglias dringend notwendig ist. In einem zweiten Schritt wird sodann auf die verschiedenen Argumente, welche in den fünf Einsprachen gegen die Einleitung des Verfahrens zur Revision des Quartierplans Seglias vorgebracht wurden, eingegangen, sowie aufgezeigt, weshalb diese Argumente allesamt unzutreffend sind.

B) Zur Notwendigkeit der Revision des Quartierplans Seglias

1. Voraussetzungen für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen

- 10 Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) werden Nutzungspläne überprüft und angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Gleiches sieht Art. 21 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vor, wonach Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Art. 21 Abs. 2 RPG bzw. Art. 21 Abs. 1 KRVO differenzieren mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwischen zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (vgl. BGE 140 II 25 E. 3 m.w.H.; Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 2. Oktober 2018, R 18 6, E. 4.5).
- 11 Die Anforderungen im Rahmen der Prüfung auf der ersten Stufe, d.h. betreffend die Frage, ob sich die Verhältnisse in einem genügenden Mass verändert haben, sind nach ständiger (bundesgerichtlicher und kantonaler) Rechtsprechung gering (BGE 140 II 25 E. 3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 02. Oktober 2018, R 18 6, E. 4.5). So ist die Erheblichkeit auf dieser Stufe bereits dann zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet grundsätzlich 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 (BGE 140 II 25 E. 3.2).
- 12 Ob eine Plananpassung schliesslich aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist (zweite Stufe), beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E. 3.1; 132 II 408 E. 4.2; 128 I 190 E. 4.2).
- 13 So stellt insbesondere das Alter des Nutzungsplans ein zentrales Kriterium in der Interessenabwägung dar (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 04. Mai 2021 E. 2.4.1, in: PVG 2021 S. 137 ff., 138 Nr. 16). Je älter der Nutzungsplan ist, umso mehr rechtfertigt sich eine Plananpassung. Des Weiteren kommt als Anpassungsgrund auch die Entdeckung eines Fehlers bei früheren Planungen infrage (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 04. Mai 2021 E. 2.4.1, in: PVG 2021 S. 137 ff., 138 Nr. 16). Von einem solchen ist auch dann auszugehen, wenn man annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im Zeitpunkt der damaligen Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 04. Mai 2021

E. 2.4.1, in: PVG 2021 S. 137 ff., 138 Nr. 16; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 121).

- 14 Wie nachfolgend aufgezeigt wird, ist eine Anpassung des Quartierplans Seglias aus diversen Gründen dringend notwendig. Die Gründe, welche für eine Anpassung des Quartierplans Seglias sprechen, überwiegen sodann auch offensichtlich das Interesse an der Festhaltung am derzeitigen Quartierplan Seglias (sofern ein solches Interesse überhaupt [noch] bestehen sollte). Die Voraussetzungen gem. Art. 21 Abs. 2 RPG bzw. Art. 21 Abs. 1 KRVO für eine Änderung des Quartierplans Seglias sind eindeutig erfüllt. Dazu was folgt:

2. Quartierplan ist rund 50 Jahre alt und überholt; kein öffentliches Interesse gegen dessen Anpassung

- 15 Die Gemeinde Sils i.E./Segl beschloss am 3. Dezember 1976 den Quartierplan Seglias, welcher am 12. April 1977 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde. Seit dem Erlass des Quartierplans Seglias sind somit fast 50 Jahre verstrichen. Es ist offensichtlich, dass sich die Verhältnisse in den letzten 50 Jahre derart stark verändert haben, dass der Quartierplan Seglias längst überholt ist und einer Anpassung an die heutigen Verhältnisse bedarf. So hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubündens bereits bei einem 20-jährigen zu revidierenden Quartierplan angenommen, dass diesem unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit und damit auch der Planungsbeständigkeit keine nennenswerte Bedeutung (mehr) zukommt, womit das öffentliche Interesse an der Revision des (überholten) Quartierplans deutlich überwiegt (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 04. Mai 2021 E. 2.4.2, in: PVG 2021 S. 137 ff., 138 Nr. 16).
- 16 Zwar wurde der Quartierplan Seglias im Jahr 2007 im Rahmen einer Teilrevision leicht angepasst, jedoch blieben die meisten Regelungen des Quartierplans aus dem Jahr 1977 unverändert bestehen (vgl. Art. 5 der Quartierplanvorschriften vom 27. September 2007). Somit steht der Quartierplan aus dem Jahr 1977 auch heute noch in Kraft.
- 17 Sodann sind selbst seit der Revision im Jahr 2007 weitere 17 Jahre vergangen. In dieser Zeit haben sich die Verhältnisse offenkundig stark verändert. In diesem Zusammenhang sei lediglich exemplarisch auf die geänderten sicherheitspolizeilichen Vorgaben, wie insbesondere betreffend den Brandschutz in Tiefgaragen, hinzuweisen, welche zwingend eine Revision des Quartierplans Seglias erforderlich machen. So sieht der aktuell in Kraft stehenden Quartierplan Seglias beispielsweise schlicht keine (ausreichenden) Fluchtwege in den Garagen vor und wird den Mindestanforderungen der Schweizerischen VKF-Brandschutzvorschriften nicht ansatzweise gerecht.
- 18 Ferner wurden in den vergangenen Jahren wiederholt Baugesuche bewilligt, welche – aus gutem Grund – nicht in Übereinstimmung mit dem antiquierten Quartierplan Seglias 1977/2007 stehen. Während etwa Dachausbrüche gestützt auf den Quartierplan Seglias 1977/2007 grundsätzlich nicht mehr als 5 % der Dachfläche betragen dürfen (vgl. Ziff. 3 Bst. E.c des Anhangs zum Quartierplan Seglias 1977), wurden in jüngster Vergangenheit Baugesuche mit Dachausbrüchen, welche bis zu

30 % (!) der Dachfläche ausmachen, bewilligt. In diesem Zusammenhang ist der Vollständigkeit halber zudem auf den Umstand hinzuweisen, dass auch bereits einzelne derjenigen Personen, welche vorliegend gegen die Absichtserklärung zur Revision des Quartierplans Einsprache erhoben haben, von entsprechenden „Ausnahmebewilligungen“, welche in Abweichung der überholten Vorschriften des Quartierplans Seglias 1977/2007 erteilt wurden, profitiert haben.

- 19 Hinzu kommt schliesslich, dass es bei der letzten Revision des Quartierplans Seglias im Jahr 2007 zu Ungenauigkeiten und (Flüchtigkeits-)Fehlern kam, welche im Quartierplangebiet Seglias zu unerwünschten Ergebnissen und letztlich zu Streitigkeiten führen, die nicht zuletzt bereits Anlass zu mehreren Bundesgerichtsentscheiden gaben (vgl. BGer 1C_203/2014; 1C_147/2013). Im Einzelnen dazu Folgendes:

3. Anwendung des Quartierplans Seglias führt zu unerwünschten Ergebnissen und rechtlichen Auseinandersetzungen; Fehler betr. Gebäudehöhe bei der Revision des Quartierplans Seglias im Jahr 2007

- 20 Ausschlaggebend für die im Jahre 2007 verabschiedete Revision des Quartierplans Seglias war die Feststellung, dass die Gemeinde anhand von Baugesuchen im Jahr 2000 die faktische Änderung der Plangrundlagen des betreffenden Quartierplangebiets festgestellt hatte. Dieser Missstand sollte mit der Quartierplanrevision 2007 behoben werden (vgl. hierzu BGer 1C_203/2014 E. 3). Nicht beabsichtigt war hingegen die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen.

- 21 Bedauerlicherweise kam es jedoch 2007 im Rahmen der Revision des Quartierplans Seglias vereinzelt zu Fehlern bei der Übertragung der zulässigen Gebäudehöhen in den neuen Gestaltungsplan. So wurde etwa die zulässige Gebäudehöhe auf der Parzelle 2873 – aus nicht nachvollziehbaren Gründen und ohne, dass dies beabsichtigt gewesen wäre – von 6.80 m auf 5.40 m reduziert (vgl. Beilage 1B). Dasselbe trifft auch für die heutige Parzelle 2871 (früher: Parzellen 2869, 2870, 2871) zu (vgl. Beilage 1B). Diese Fehler, welche für die betroffenen Eigentümer der besagten Parzellen weitreichende Konsequenzen haben, müssen zwingend mittels einer Revision des Quartierplans Seglias behoben werden.

BO: Gestaltungsplan Seglias von 1977 und von 2007

Beilage 1B

- 22 Hinzu kommt, dass mit der Revision des Quartierplans Seglias im Jahr 2007 eine grosse Ungewissheit bzw. Kontroverse betreffend die Berechnung der Gebäudehöhen herbeigeführt wurde. Die aus der eben genannten Ungewissheit bzw. Kontroverse resultierenden Streitigkeiten haben bereits zu langjährigen – gerade auch für die Gemeinde Sils i.E./Segl ausgesprochen zeit- und kostenintensiven – gerichtlichen Auseinandersetzungen und letztlich zu einer zweifachen Anrufung des Bundesgerichts geführt (vgl. BGer 1C_203/2014; 1C_147/2013). Eine Revision des Quartierplans Seglias ist daher auch zur Klarstellung der Berechnungsweise der Gebäudehöhe dringend notwendig.

4. **Grosses öffentliches Interesse an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische der Gemeinde Sils i.E./Segl, was eine Revision des Quartierplans Seglias bedingt**

- 23 Wie bereits angesprochen (vgl. Rz. 3 f. vorstehend), besteht in der Gemeinde Sils i.E./Segl akute Wohnungsnot. Gerade junge Familien haben grosse Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Gemeindevorstand von Sils i.E./Segl hat die Dimension und Auswirkungen dieser Problematik erkannt und sich dazu entschlossen, aktiv gegen die Wohnungsknappheit für Einheimische und Mitarbeitende lokaler Betriebe vorzugehen. Es besteht somit offensichtlich ein sehr grosses öffentliches Interesse an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Sils i.E./Segl.
- 24 Gestützt auf Art. 4 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Sils i.E./Segl kann die Gemeinde private Bau- und Planungsvorhaben fördern und weitere private Bestrebungen unterstützen, wenn damit öffentliche Anliegen, wie z.B. die Schaffung von Arbeitsplätzen oder die Bereitstellung von Erstwohnungen, erfüllt werden.
- 25 Genau dies hat die Gemeinde Sils sodann auch getan, indem sie unserer Klientschaft zwei Gemeindeparzellen (2872 und 2873) zwecks Errichtung von bezahlbaren Wohnungen für Einheimische zur Verfügung gestellt hat. Wie bereits erwähnt (vgl. Rz. 4 vorstehend), sprachen sich ferner auch die Silser Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2022 deutlich für die Umsetzung des geplanten Projekts unserer Klientschaft aus und hiessen den Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Sils und unserer Klientschaft gut.
- 26 Das demokratisch legitimierte Bauprojekt unserer Klientschaft sieht den Bau von 18 2,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen vor. Nach der transparenten, auf der Baukostenschätzung von Dritten (namentlich der Gaudenzi Marchesi Müller Architectura SA, vgl. [Beilage 2](#)) basierenden Kalkulation unserer Klientschaft könnten die 18 Wohnungen zu einer durchschnittlichen Kostenmiete von rund CHF 2'195.00 pro Wohnung an die einheimische Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden (vgl. [Beilage 3](#)). Damit würde dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für junge Familien und andere Einheimische Rechnung getragen werden.
- BO:** Grobkostenschätzung Bauprojektphase der Gaudenzi Marchesi Müller Architectura SA [Beilage 2](#)
- Berechnung der durchschnittlichen Kostenmiete bei 18 Wohnungseinheiten [Beilage 3](#)
- 27 Voraussetzung für die Realisierung des demokratisch legitimierten Bauprojekts unserer Klientschaft ist jedoch, dass auf den zur Verfügung gestellten Gemeindeparzellen (2872 und 2873) ein Gebäude mit einer gewissen Mindesthöhe, welches den Bau der geplanten 18 2,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen ermöglicht, errichtet werden kann. Wie vorstehend ausgeführt (vgl. Rz. 21), kam es 2007 im Rahmen der Revision des Quartierplans Seglias bedauerlicherweise vereinzelt zu Fehlern bei der Übertragung der zulässigen Gebäudehöhe in den neuen Gestaltungsplan. So wurde die zulässige Gebäudehöhe auf der Parzelle 2873 (nicht aber auf der Parzelle 2872)

- aus nicht nachvollziehbaren Gründen und ohne, dass dies beabsichtigt gewesen wäre – von 6.80 m auf 5.40 m reduziert.
- 28 Bekanntlich sieht das Bauprojekt unserer Klientschaft ein Mehrfamilienhaus vor, welches sich über die beiden ihr zur Verfügung gestellten Parzellen (2872 und 2873) erstreckt. Würde nun auf die im aktuellen Gestaltungsplan fehlerhaft eingetragene Gebäudehöhe für die Parzelle 2873 von 5.40 m abgestellt werden, wäre es unserer Klientschaft nicht möglich, das demokratisch legitimierte Bauprojekt mit 18 Wohnungen umzusetzen.
- 29 Stattdessen wäre, wenn überhaupt, lediglich ein deutlich kleineres Bauvorhaben mit maximal 15 Wohnungen denkbar. Dies hätte jedoch nicht nur zur Folge, dass dringend benötigter Wohnraum für mindestens 12 Personen verloren gehen würde, sondern insbesondere auch, dass aus bauökonomischen Gründen die durchschnittliche Kostenmiete signifikant – d.h. um mehrere hundert Franken – ansteigen würde (vgl. Beilage 4). Dies würde das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum offensichtlich verunmöglichen.
- BO: Berechnung der durchschnittlichen Kostenmiete bei 15 Wohnungseinheiten Beilage 4
- 30 Dass ein derart wichtiges, demokratisch legitimiertes Bauprojekt, an dessen Umsetzung ein grosses öffentliches Interesse besteht, an einer fehlerhaften Übertragung der zulässigen Gebäudehöhe scheitern soll, ist nicht nachvollziehbar und in keiner Weise zu rechtfertigen. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Sils i.E./Segl über keine weiteren Grundstücke verfügt, welche sich zur Realisierung des Bauprojekts unserer Klientschaft – und damit zur Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum – eignen würden.
- 31 Vor diesem Hintergrund besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass im Rahmen einer Revision des Quartierplans Seglias die Fehler, welche im Jahr 2007 bei der Übertragung der zulässigen Gebäudehöhe in den Gestaltungsplan unterlaufen sind, behoben und die zulässigen Gebäudehöhen neu festgelegt werden.

C) Zu den verschiedenen Vorbringen in den Einsprachen im Einzelnen

- 32 Nachfolgend wird auf die verschiedenen Argumente, welche in den fünf Einsprachen gegen die Einleitung des Verfahrens zur Revision des Quartierplans Seglias vorgebracht wurden, eingegangen. Dazu werden die zentralsten Argumente, welche in den fünf Einsprachen gegen die Absichtserklärung zur Revision des Quartierplans Seglias vorgebracht wurden, der Übersichtlichkeit halber thematisch gegliedert. Auf alle übrigen Argumente wird mangels Relevanz nicht eingegangen; auch in dieser Hinsicht sind die Einsprachen jedoch abzuweisen.
- 1. Erfüllung der Voraussetzungen für eine Revision des Quartierplans Seglias**
- 33 In den Einsprachen gegen die Absichtserklärung der Gemeinde Sils i.E./Segl zur Revision des Quartierplans Seglias wird verschiedentlich vorgebracht, dass die Voraussetzungen für die Einleitung der Revision des Quartierplans Seglias nicht erfüllt

seien. So lägen keine Gründe für die Einleitung der Revision des Quartierplans vor und eine Revision des Quartierplans sei unverhältnismässig.

- 34 Wie unter Rz. 11 vorstehend dargelegt wurde sind die Anforderungen auf erster Stufe, d.h. betreffend die Prüfung, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung zu überprüfen ist, nach ständiger Rechtsprechung gering (BGE 140 II 25 E. 3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 2. Oktober 2018, R 18 6, E. 4.5). Bei der Interessenabwägung, welche zur Beurteilung, ob eine Plananpassung gerechtfertigt ist, vorgenommen werden muss, ist sodann das Alter des Nutzungsplans von grosser Bedeutung. Je älter ein Nutzungsplan ist, umso mehr rechtfertigt sich eine Plananpassung. Des Weiteren kommt als Anpassungsgrund auch die Entdeckung eines Fehlers bei früheren Planungen infrage (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 04. Mai 2021 E. 2.4.1, in: PVG 2021 S. 137 ff., 138 Nr. 16; vgl. hierzu ferner Rz. 13 vorstehend).
- 35 Wie aufgezeigt (vgl. Rz. 15 ff. vorstehend) rechtfertigt vorliegend alleine schon das Alter des Quartierplans Seglias die Revision desselben. Wie das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden unmissverständlich festgehalten hat, kommt bereits einem 20-jährigen Quartierplan unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit und damit auch der Planbeständigkeit keine nennenswerte Bedeutung mehr zu, was somit erst recht für einen nahezu 50-jährigen Quartierplan gelten muss.
- 36 Hinzu kommt, dass sich die Verhältnisse, wie etwa die sicherheitspolizeilichen Vorgaben, stark geändert haben (vgl. Rz. 16 vorstehend), Unklarheiten betreffend die Berechnung der Gebäudehöhe bestehen (vgl. Rz. 22 vorstehend), bei der letzten Revision des Quartierplans im Jahr 2007 Fehler bei der Übertragung der Gebäudehöhen unterlaufen sind (vgl. Rz. 21 vorstehend) und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische auf dem Quartierplangebiet Seglias eine Revision des Quartierplans erfordert (vgl. hierzu Rz. 23 ff. vorstehend).
- 37 Die Voraussetzung für eine Revision des Quartierplans Seglias sind folglich offensichtlich gegeben. Die diesbezüglichen Einwände der Einsprecher sind unbegründet.

2. Notwendigkeit der Verdichtung des Quartiers Seglias

- 38 Ferner wird in den Einsprachen wiederholt vorgebracht, dass die Ausnutzungsziffer im Quartier Seglias bereits ausreichend hoch sei und es daher keiner (weiteren) Verdichtung bedürfe. Der Gemeinde gehe es einzig darum, das angeblich überdimensionierte Projekt der Cooperativa Lagrev zu retten.
- 39 Vorab ist darauf hinzuweisen, dass das Bauprojekt unserer Klientschaft unter keinem Gesichtspunkt überdimensioniert ist, sondern vielmehr die absolute Mindestgrösse aufweist, welche bauökonomisch erforderlich ist, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (vgl. hierzu Rz. 26 ff. vorstehend).
- 40 Sodann ist das Quartier Seglias entgegen den Behauptungen der Einsprecher keineswegs bereits stark (geschweige denn übermässig) verdichtet. Dazu was folgt:
- 41 Die Einsprecher behaupten, dass das Quartier Seglias mit einer durchschnittlichen Ausnutzungsziffer von 0.68 „die Vorgaben im kantonalen Richtplan mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5“ deutlich übersteige. Dabei verkennen die Einsprecher offen-

sichtlich, dass der kantonale Richtplan eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.5 für den touristischen oder ländlichen Raum vorschreibt (vgl. Richtplan Kapitel 5, 5-2-11). In Bezug auf den urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum schreibt der kantonale Richtplan hingegen eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.8 vor (vgl. Richtplankapitel 5, 5-2-11). Wie das Datenblatt des Amtes für Raumentwicklung Graubünden betreffend die Gemeinde Sils i.E./Segl festhält, fällt die Gemeinde Sils i.E./Segl unter den Raumtyp „suburban-touristisch“.

 <p>Amt für Raumentwicklung Graubünden Uffici per il svilup del territori dal chantun Grischun Ufficio per lo sviluppo del territorio del Grigioni</p>	Raumtyp gemäss Raumkonzept:	Suburban-touristisch
	Handlungsraum gemäss Raumkonzept:	Intersektionsraum Oberengadin/Valposchiavo/Bregaglia
Datenblatt	Region:	Maloja
Gemeinde Sils im Engadin / Segl	Gemeindetyp:	Touristische Gemeinden (TT)
	Erstwohnungsanteil (RHG Art. 38rt. 8):	32%
	Entwicklungstendenz bis 2030:	stagnierend

Abbildung 1: Auszug aus dem Datenblatt des Amtes für Raumentwicklung Graubünden zur Gemeinde Sils i.E./Segl

- 42 Das Quartier Seglias liegt folglich mit einer durchschnittlichen Ausnützungsziffer von 0.68 nicht deutlich über, sondern vielmehr deutlich unter der Vorgabe gemäss dem kantonalen Richtplan an die Minstdichte von 0.8 für den suburban-touristischen Raum (vgl. Richtplankapitel 5, 5-2-11). Eine weitere Verdichtung des Quartiers Seglias wird somit entgegen den Behauptungen der Einsprecher sehr wohl benötigt und die angestrebte Verdichtung des Quartiers Seglias ist keineswegs „lediglich vorgeschoben“.
- 43 Doch selbst wenn jedoch die vorgeschriebene Minstdichte gemäss dem kantonalen Richtplan im Quartier Seglias erreicht würde – was wie soeben gezeigt gerade nicht der Fall ist –, so würde dies einer weiteren Verdichtung keinesfalls entgegenstehen. Das Ziel von verdichtetem Bauen liegt gerade darin, die Nutzung von bereits bebauten Gebieten zu optimieren und – nachfragegerecht – zusätzlichen Wohn- und Nutzraum zu schaffen, ohne dabei neue Flächen zu versiegeln oder bestehende Grünflächen zu verbauen. Gleichzeitig werden mittels verdichteten Bauens die Kosten für Infrastruktur und Erschliessung gesenkt und der Wert bestehender Grundstücke erhöht. In diesem Sinne wird in Kapitel 5 des kantonalen Richtplans explizit festgehalten, dass im suburbanen Raum unter Realisierung angemessener hoher baulicher Dichten eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt wird (vgl. Richtplankapitel 5, 5-1-8).
- 44 Entsprechend handelt es sich bei den genannten Vorgaben des kantonalen Richtplans lediglich um Mindestmasse der Verdichtung, die angestrebt werden sollen. Das Erreichen der vorgeschriebenen Minstdichte würde einer (weiteren) Verdichtung folglich keinesfalls nicht entgegenstehen. Dies umso weniger, wenn mittels einer weiteren Verdichtung – wie vorliegend – gewichtige öffentliche Interessen wie die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum verfolgt werden.

3. Angebliche Gefahr einer „Aufweichung der Gestaltungsvorschriften“ und der Ermöglichung von „unpassenden Grossbauten“

45 In den Einsprachen wird teilweise behauptet, dass durch die anvisierte Quartierplanrevision eine Aufweichung der Gestaltungsvorschriften drohe, welche angeblich wiederum Grossbauten ermöglichen würde, die nicht in das „gewachsene, einheitliche“ Quartier passen.

46 Diese Befürchtung ist unbegründet. Zum einen waren vor der Quartierplanrevision im Jahr 2007 bereits während 30 Jahren (von 1977 bis 2007) auf mehreren Parzellen höhere Bauten zulässig, als dies heute im Quartierplan Seglias vorgesehen ist. Wie erwähnt (vgl. Rz. 21 vorstehend), wurde die zulässige Gebäudehöhe im Zuge der Revision 2007 teilweise, d.h. auf gewissen Parzellen aus nicht nachvollziehbaren Gründen reduziert. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich auf anderen Parzellen im Quartier Seglias Bauten befinden, welche eine Höhe von bis zu 9.50 m aufweisen und damit deutlich höher sind, als der Gebäudekörper, welchen unsere Klientschaft erstellen möchte. Es ist somit offensichtlich unzutreffend, dass mittels der geplanten Revision nie dagewesene, quartierfremde „Grossbauten“ ermöglicht werden sollten. Dies entspricht denn auch weder der Intention unserer Klientschaft noch jener der Gemeinde Sils i.E./Segl. Vielmehr wird betreffend die Gebäudehöhe primär die Beseitigung der Fehler, welche im Zuge der Quartierplanrevision 2007 unterlaufen sind, beabsichtigt.

47 Zum anderen ist in Bezug auf das konkret geplante Bauprojekt unserer Klientschaft festzuhalten, dass sich ein grösserer Spielraum bei der Gebäudehöhe positiv auf die Ästhetik und insbesondere auf die Eingliederung des Gebäudekörpers ins Quartier Seglias auswirken würde. So würde mehr Spielraum bei der Gebäudehöhe nicht nur die Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum (vgl. hierzu Rz. 28 f. vorstehend), sondern auch eine grössere Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeform ermöglichen. Insgesamt würde der Gebäudekörper dadurch besser proportioniert in Erscheinung treten und einen ansprechenden Abschluss des Quartiers gegen Norden hin bilden.

4. Die Einleitung der Revision des Quartierplans Seglias würde „die Büchse der Pandora öffnen“; Erforderlichkeit einer Totalrevision der Grundordnung

48 Die Einsprecher bringen schliesslich vor, dass die „Einleitung der Revision eines Quartierplanverfahrens die Büchse der Pandora“ öffnen würde. Dies weil die Grundordnung, d.h. Art. 29 des Baugesetzes der Gemeinde Sils, für das Quartier Seglias auf die Festlegung der Ausnutzungsziffer, der Gebäudehöhe und der Grenzabstände verzichte und sie an den Verfasser des Quartierplans delegiere. Da der Quartierplan im Gegensatz zum Baugesetz nicht von der Regierung genehmigt werden müsse, würden diese Masse „auf einem unzulässigen Weg festgelegt, ohne das Volk zu befragen“. Entsprechend sei eine „längst fällige Totalrevision der Grundordnung“ vorzunehmen und das Verfahren über die Revision des Quartierplans Seglias zu sistieren.

- 49 Art. 29 des Baugesetzes der Gemeinde Sils lautet wie folgt: „Für die Zone Wohnquartier Seglias gelten dieselben Nutzungsvorschriften wie für die allgemeine Zone für Wohnquartiere. Ausgenommen davon sind die Ausnützung, die Gebäudehöhe und die Grenzabstände, welche sich nach den Vorgaben im Quartierplan Seglias richten“. Es trifft demnach zu, dass das Baugesetz der Gemeinde Sils i.E./Segl die Regelung der Ausnützung, der Gebäudehöhe und der Grenzabstände dem Quartierplan Seglias überlässt. Folglich wird in einem Gesetz im formellen Sinn (nämlich dem Baugesetz der Gemeinde Sils i.E./Segl) betreffend ein bestimmtes, genau umschriebenes Sachgebiet (Ausnützung, Gebäudehöhe und Grenzabstände) die Gesetzgebungskompetenz delegiert. Inwiefern die Voraussetzungen für eine (an sich zulässige) Gesetzesdelegation vorliegend nicht erfüllt sein sollen, vermögen die Einsprecher nicht darzulegen.
- 50 Nichtsdestotrotz ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass sich unsere Klientenschaft für den Fall, dass die Gemeinde Sils mit den Einsprechern zum Schluss gelangen sollte, dass die Revision des Quartierplans Seglias eine Revision der Grundordnung voraussetzt, einer solchen nicht entgegenstellen würde. Ein entsprechendes Verfahren zur Revision der Grundordnung wäre diesfalls parallel zum Verfahren über die Revision des Quartierplans Seglias einzuleiten.

D) Fazit

- 51 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Revision des Quartierplans Seglias dringend angezeigt ist und die Voraussetzungen für die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens klarerweise gegeben sind. Die Vorbringen der Einsprecher gegen die Einleitung des Verfahrens zur Quartierplanrevision Seglias sind unbegründet.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ersuchen wir Sie, sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, um Abweisung der eingegangenen Einsprachen und Einleitung des Verfahrens für die Revision des Quartierplans Seglias 1977/2007.

Mit vorzüglicher Hochachtung

i.V. 

lic. iur. Martin Sohm



MLaw David Koch

Im Doppel

BEWEISMITTELVERZEICHNIS

zur

Stellungnahme zu den eingegangenen Einsprachen

betreffend

**ABSICHTSERKLÄRUNG ZUR REVISION DES QUARTIERPLANS
SEGLIAS, SILS I.E./SEGL**

Urkunden:

- Beilage 1: Vollmacht vom 16. Januar 2024
- Beilage 1A: Handelsregisterauszug der Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev
- Beilage 1B: Gestaltungsplan Seglias von 1977 und von 2007
- Beilage 2: Grobkostenschätzung Bauprojektphase der Gaudenzi Marchesi Müller Architectura SA
- Beilage 3: Berechnung der durchschnittlichen Kostenmiete bei 18 Wohnungseinheiten
- Beilage 4: Berechnung der durchschnittlichen Kostenmiete bei 15 Wohnungseinheiten