Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.133/2003 /sta
1P.363/2003
Urteil vom 15. April 2004
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Féraud, Ersatzrichter Loretan,
Gerichtsschreiber Bopp.

Parteien
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____ AG,
4. Stockwerkeigentümer D._____:
4.1 E._____,
4.2 Erbengemeinschaft F._____,
4.3 G._____,
4.4 H._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Clavadetscher,

gegen

Hotel Steffani AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Adolf Hörler,
Gemeinde St. Moritz, 7500 St. Moritz, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Otmar Bänziger,
Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 4. Kammer, Obere Plessurstrasse 1, 7001 Chur.

Gegenstand
Quartierplan "Quadrellas Süd", UVP-Pflicht,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 4. Kammer, vom 25. Februar 2003.

Sachverhalt:
A.
Die Hotel Steffani AG ist Eigentümerin der in der Gemeinde St. Moritz, gemäss kommunalem Zonenplan vom 14. März 1999 in der "Inneren Dorfzone" gelegenen Grundstücke Nrn. 1429 und 1518. Die mit dem Hotel und den Nebenanlagen nur unvollständig genutzten Parzellen werden im Norden (hangaufwärts) durch die Via Quadrellas, im Süden (hangabwärts) durch die Via Somplaz und im Osten durch die Via traunter Plazzas sowie die mit dem kommunalen Parkhaus überbaute Parzelle Nr. 1519 begrenzt. Im Westen stossen sie an das Gewässer "Ovel da la Resgia" sowie an die Parzelle Nr. 1303 an, die mit einem im Stockwerkeigentum stehenden Mehrfamilienhaus überbaut ist.

Die Hotel Steffani AG beabsichtigt, nördlich des bestehenden Hotels, ungefähr über dem ebenfalls bestehenden Hallenbad, einen Erweiterungsbau für den Hotelbetrieb zu errichten. Die Gemeinde St. Moritz lehnte ein entsprechendes Baugesuch im Dezember 2000 wegen Verletzung von baugesetzlichen Vorschriften über die Gebäudehöhe ab und zeigte der Bauherrschaft an, dass sie zur Klärung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten auf den beiden Grundstücken ein Quartierplanverfahren für angezeigt halte. Anfangs 2001 fasste der Gemeindevorstand den entsprechenden Einleitungsbeschluss. Ein erster Entwurf des Quartierplans wurde aufgrund

von Einsprachen überarbeitet; die bereinigte Fassung, bestehend aus den Quartierplan-Vorschriften sowie dem Bestandes-, dem Gestaltungs- und dem Erschliessungsplan je im Massstab 1:500, wurde im Mai/Juni 2002 öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben u.a. A._____, B._____, die C._____ AG, E._____, die Erbengemeinschaft F._____ und G._____ sowie H._____ gemeinsam Einsprache.

Mit Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 29. Juli 2002 wies der Gemeindevorstand St. Moritz die Einsprache von A._____ und Mitbeteiligten ab. Gleichzeitig genehmigte er den Quartierplan Quadrellas Süd mit zwei die Profilierungspflicht und die Erschliessung betreffenden Änderungen der Quartierplanvorschriften (neuer Art. 17 Abs. 3 und geänderter Art. 22).
B.
A._____ und Mitbeteiligte gelangten gegen diesen Entscheid an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, dessen 4. Kammer den Rekurs nach zweifachem Schriftenwechsel und einem Augenschein mit Urteil vom 25. Februar 2003 abwies.
C.
A._____ und die erwähnten Mitbeteiligten haben gegen das ihnen am 14. Mai 2003 zugestellte Urteil des Verwaltungsgerichts am 13. Juni 2003 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht erhoben. Sie stellen das Begehren, das Urteil sei aufzuheben. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragen sie zudem, es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Die Gemeinde St. Moritz, die Hotel Steffani AG und das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei.

Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) hat in seiner Stellungnahme zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde erklärt, es seien weder Bestimmungen über die UVP noch solche des Lärmschutzrechts verletzt worden; der angefochtene Entscheid sei aus der Sicht des Umweltrechts nicht zu beanstanden.

Im Rahmen des durchgeführten zweiten Schriftenwechsels haben die Parteien ihre Standpunkte bestätigt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
Verwaltungsgerichtsbeschwerde (1A.133/2003)
1.
1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 5 VwVG in Verbindung mit Art. 97 OG). Sodann unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemischtrechtliche Verfügungen bzw. (auch) auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen (BGE 128 I 46 E. 1b/aa, 128 II 259 E. 1.2, mit Hinweisen).
1.2 Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, der die Festsetzung eines Quartierplans bestätigte. Dabei gelangte in erster Linie kantonales und kommunales Recht zur Anwendung. Ein derartiger Entscheid unterliegt gemäss Art. 34 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG, SR 700) grundsätzlich nur der staatsrechtlichen Beschwerde.

Indessen machen die Beschwerdeführer geltend, für die mit dem Quartierplan ermöglichte Parkierungsanlage hätte eine UVP im Sinne von Art. 9 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) durchgeführt werden müssen; und es hätte geprüft werden müssen, ob das Vorsorgeprinzip hinsichtlich des Lärmschutzes eingehalten sei. Die Rüge, es sei zu Unrecht keine UVP durchgeführt worden, kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (BGE 118 Ib 381 E. 2b/cc S. 391, mit Hinweis).

Dies trifft nicht zu hinsichtlich der Rüge, das Vorsorgeprinzip sei missachtet worden. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung erachtet die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Nutzungspläne dann für zulässig, wenn der Nutzungsplan verfügungsähnlichen Charakter aufweist (BGE 123 II 289 E. 1b mit Hinweisen). Das ist vorliegend nicht der Fall. Im Erschliessungsplan wird zwar angegeben, in welchen Bereichen Parkierungsanlagen

zulässig sind und wie sie erreicht werden können. Hingegen ist offen, ob und inwieweit die Grundeigentümerin von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen will und wird. Da kein konkretes Bauprojekt vorliegt, steht nicht fest, wie viele zusätzliche Parkplätze zu bauen wären. Auch in zeitlicher Hinsicht ist fraglich, bis wann die volle Grundstücknutzung gemäss Quartierplan verwirklicht werden soll. Eine zeitliche Verschiebung eröffnet indes die Möglichkeit, je nach der Entwicklung der kommunalen Parkplatzplanung im benachbarten Parkhaus der Gemeinde frei werdende Plätze zu erwerben. Ob eine Zufahrt über die Via Quadrellas, an welcher sich die Beschwerdeführer besonders stören, dem Vorsorgegrundsatz widerspricht, lässt sich unter diesen Umständen nicht abschliessend beurteilen. Der Quartierplan enthält denn auch keine
diesbezüglichen Festlegungen; obwohl er eine Erschliessung über die Via Quadrellas vorsieht, lässt er namentlich die Möglichkeit offen, die Erschliessung vollständig über die Via traunter Plazzas vorzunehmen. Der Entscheid darüber, welche dieser Erschliessungen dem Vorsorgegrundsatz genügt, wird durch den Quartierplan nicht präjudiziert und kann daher im Baubewilligungsverfahren frei - unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen - getroffen werden. Somit besteht kein Grund, diese Frage bereits heute im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu behandeln.
1.3 Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Parzellen nördlich des Quartierplangebietes oder Eigentümer von Stockwerkeinheiten auf Parzelle Nr. 1303. Sie sind vom Quartierplan direkt betroffen und haben ein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse im Sinne von Art. 103 lit. a OG. Auf ihre formrichtig und rechtzeitig eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist mit dem erwähnten Vorbehalt einzutreten.
1.4 Die entscheidwesentlichen Tatsachen ergeben sich aus den dem Bundesgericht eingereichten Akten. Auf den beantragten Augenschein kann daher - auch für das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde - verzichtet werden.
2.
Die der UVP unterstehenden Anlagen werden in der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) bezeichnet (vgl. Art. 1 UVPV). Gemäss Ziff. 11.4 Anhang UVPV unterliegen Parkhäuser und -plätze dann der UVP, wenn sie mehr als 300 Motorwagen fassen. Die vorhandene Parkierungsanlage der privaten Beschwerdegegnerin enthält rund 70 Plätze; würden alle im Quartierplan enthaltenen Baufelder überbaut, so kämen rund 80 Plätze hinzu. Damit wird, was auch die Beschwerdeführer anerkennen, der Schwellenwert der UVP-Pflicht bei weitem nicht erreicht. Die Beschwerdeführer halten die UVP dennoch für erforderlich, weil die neue Parkierungseinrichtung mit dem auf Parzelle Nr. 1519 bestehenden, etwa 480 Parkplätze enthaltenden öffentlichen Parkhaus "zusammengebaut" werde.

Die UVP-Pflicht wäre indessen trotz der gemeinsam benützten öffentlichen Strasse nur zu bejahen, wenn die Parkhäuser nicht nur benachbart, sondern auch funktionell miteinander verbunden wären (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.270+276/1996 vom 25. Juni 1997 in: RDAF 1998 I 98 E. 3 S. 103; s. auch Heribert Rausch/Peter Keller, in: Kommentar USG, 2. Aufl., Zürich 2001, Art. 9 N. 35). Davon kann vorliegend keine Rede sein, auch wenn die Gemeinde der privaten Beschwerdegegnerin ein Näherbaurecht eingeräumt hat. Es besteht in keiner Form eine gemeinsame Bewirtschaftung, und der Benutzerkreis ist ebenfalls getrennt: Das Parkhaus der Gemeinde dient der Öffentlichkeit, während die Parkierungsanlage ausschliesslich den Hotelgästen der privaten Beschwerdegegnerin zur Verfügung steht.
Im Übrigen bestünde vorliegend auch deshalb keine UVP-Pflicht, weil das Quartierplanverfahren entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer mangels eines konkreten Projektes ungeeignet wäre, um die Auswirkungen auf die Umwelt umfassend zu untersuchen.
Die UVP-Pflicht ist hier dermassen offensichtlich zu verneinen, dass auch kein Anlass bestand, dazu eine Meinungsäusserung des zuständigen kantonalen Amtes für Umweltschutz einzuholen (vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. a der kantonalen Verordnung vom 30. April 1991 über die Umweltverträglichkeitsprüfung, RB 820.150). Ein relevanter Verfahrensmangel liegt somit nicht vor.
3.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Gerichtsgebühr den Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Diese hätten der privaten Beschwerdegegnerin zudem eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 2 OG), welche allerdings mit der im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde zu entrichtenden wettzuschlagen ist (s. nachfolgende E. 8).

Staatsrechtliche Beschwerde (1P.363/2003)
4.
4.1 Nach Art. 88 OG steht das Recht zur Erhebung der staatsrechtlichen Beschwerde Bürgern (Privaten) und Korporationen bezüglich solcher Rechtsverletzungen zu, die sie durch allgemein verbindliche oder sie persönlich treffende Entscheide oder Verfügungen erlitten haben. Gemäss ständiger Rechtsprechung kann mit staatsrechtlicher Beschwerde lediglich die Verletzung in rechtlich geschützten Interessen gerügt werden; zur Verfolgung bloss tatsächlicher Vorteile oder zur Geltendmachung allgemeiner öffentlicher Interessen steht dieses Rechtsmittel nicht zur Verfügung (BGE 126 I 81 E. 3a und b; 123 I 41 E. 5b; 122 I 373 E. 1, je mit Hinweisen).

Auch die Legitimation von Nachbarn zur staatsrechtlichen Beschwerde bestimmt sich nach den Voraussetzungen von Art. 88 OG. Danach sind Eigentümer benachbarter Grundstücke befugt, einen Nutzungsplan anzufechten, wenn sie die willkürliche Anwendung von Vorschriften geltend machen, die ausser den Interessen der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienen. Zusätzlich müssen sie dartun, dass sie sich im Schutzbereich der Vorschriften befinden, durch die behaupteten widerrechtlichen Auswirkungen des umstrittenen Plans betroffen werden und ein aktuelles praktisches Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheides haben (BGE 125 II 440 E. 1c; 119 Ia 362 E. 1b; 118 Ia 232 E. 1a, je mit Hinweisen). Trotz fehlender Legitimation in der Sache kann ein Beschwerdeführer die Verletzung von Verfahrensvorschriften rügen, deren Missachtung eine formelle Rechtsverweigerung darstellt (BGE 120 Ia 157 E. 2a/aa; 118 Ia 232 E. 1a, je mit Hinweisen).

Vorliegend steht ein Quartierplan zur Diskussion, der die künftige, intensivere Überbauung eines Nachbargrundstücks der Beschwerdeführer festlegt. Diese berufen sich in erster Linie auf Bestimmungen über die Gebäudehöhe und -länge, mithin auf Vorschriften, die auch ihrem Schutze dienen. Sie sind daher zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (BGE 127 I 44 E. 2d mit Hinweisen). Dies gilt ohnehin insoweit, als sie die Verletzung von ihnen im kantonalen Verfahren zustehenden Verfahrensrechten geltend machen.

Auf ihre gegen einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid gerichtete, rechtzeitig und formrichtig erhobene staatsrechtliche Beschwerde ist daher einzutreten.
4.2 Erst nach Ablauf der Beschwerdefrist (Art. 89 OG) haben die Beschwerdeführer einen Plan mit Querschnitten eingereicht. Die Darstellung erweckt den unzutreffenden Eindruck, sie stelle ein Element des Quartierplans dar. Trotz ihrer täuschenden Aufmachung handelt es sich indes um die blosse Illustration einer Parteibehauptung. Abgesehen davon ist der Plan ohnehin wegen Verspätung aus dem Recht zu weisen.
5.
5.1 Die Beschwerdeführer halten dafür, sie würden durch die willkürliche Anwendung kommunaler Bauvorschriften in durch die Eigentumsgarantie geschützten Rechten verletzt. Im Lichte der vorgebrachten Rügen hat die Berufung auf die Eigentumsgarantie keine selbständige Bedeutung. Zu prüfen ist der Vorwurf, der angefochtene Entscheid verletze das Willkürverbot (Art. 9 BV).

Ein Entscheid ist nicht schon dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 129 I 173 E. 3.1, mit Hinweisen).
5.2 Die Beschwerdeführer beanstanden es zu Recht als willkürlich, dass das Verwaltungsgericht in den seinem Entscheid zugrunde liegenden Erwägungen auf eine teilweise Anerkennung des Rekurses durch die Rekursgegner und die damit verbundene Abänderung der Höhenkoten in den braun und violett gefärbten Baufeldern (1855.10 und 1856.00) im westlichen Bereich hinweist, ohne dies im Dispositiv des Urteils zum Ausdruck zu bringen. Da dieses gemäss den nachfolgenden Erwägungen ohnehin aufzuheben ist, kann dahingestellt bleiben, ob die Beschwerdeführer dies zunächst mit einem Erläuterungsbegehren beim Verwaltungsgericht hätten geltend machen müssen. Das Verwaltungsgericht wird im neu zu fällenden Urteil diesem Aspekt Rechnung zu tragen haben.

6.
Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, der Quartierplan gestatte es, entlang der Via Quadrellas in den Baufeldern 1850 (grün) und 1852.70 (gelb) überhohe Gebäude zu errichten. Dies verletze klar und damit willkürlich das kommunale Baugesetz vom 14. März 1999 (BauG).
6.1 Gemäss Art. 89 Abs. 1 BauG ist die Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite bis zum höchsten Punkt des Daches zu messen. Durch Veränderungen des Terrains dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden. Nach Abs. 2 wird die Gebäudehöhe bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt, wobei die Gesamthöhe eines zusammenhängenden, in der Höhe gestaffelten Gebäudes von der Talseite her gemessen die zonengemässe Gebäudehöhe höchstens um 3,0 m überschreiten darf (Hangbonus). Die Baubehörde kann bei besonderen Terrainverhältnissen Abweichungen von der Gebäudehöhe bis max. 10 % gestatten (Abs. 3).

In der Dorfzone beträgt die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 86 Abs. 4 BauG 18,5 m (zuzüglich allfälliger Hangbonus).
Beim Quartiergestaltungsplan können gestützt auf Art. 123 BauG die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden (Art. 123 Abs. 2 Ziff. 1 BauG). Hingegen ist gemäss der unbestrittenen Feststellung der Beschwerdeführer nicht vorgesehen, dass er Ausnahmen von der Gebäudehöhe zulässt.
6.2 Die Beschwerdeführer bringen vor, das Terrain vor dem in der Nordostecke des Quartierplangebiets liegenden Garagengebäude sei anlässlich dessen Baus (in den sechziger Jahren) abgegraben worden. Das Niveau dieser Abgrabung (Kote 1825.18) sei massgeblich für die Kote, ab welcher die zulässige Höhe im (darüber liegenden) Baufeld grün (1850) zu bestimmen sei. Die Quartierplanung stelle demgegenüber auf ein früheres, gewachsenes Terrain mit einem Ausgangspunkt von 1831.50 ab, was absurd sei.

Das Verwaltungsgericht hat zur Frage der Gebäudehöhe erwogen (angefochtenes Urteil S. 19 ff. E. 6), bei der Bestimmung des gewachsenen Terrains sei gemäss einem Grundsatzentscheid (PVG 1992 Nr. 10) prinzipiell auf den Bodenverlauf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der massgeblichen Zonen- und Bauvorschriften abzustellen. Im konkreten Fall seien dies die seit 1999/2000 geltenden Zonen- und Baupolizeivorschriften. Nach dem gleichen Entscheid sei eine länger als 10 Jahre zurückliegende Geländeaufschüttung in der Regel als gewachsenes Terrain zu betrachten. Im Lichte dieser Praxis habe die Gemeinde mit Grund auf die aktuellsten Schnitt- und Höhenkotenpläne seit der letzten Zonenplanrevision von 1999/2000 abgestellt. Weil seit der Erweiterung der Hotelparkplätze der privaten Rekursgegnerin (Garagenneubau im Jahre 1968) im Zuge des vorwiegend unterirdisch erstellten Parkhauses der Gemeinde (Parz. 1519) und seit dem Inkrafttreten der revidierten Grundordnung 1999/2000 aber keine weiteren Geländeveränderungen mehr stattgefunden hätten, habe die Vorinstanz als Ausgangspunkt für die Ermittlung des gewachsenen Terrains auf den Schnittplan vom 2. Juli 1968 zurückgreifen dürfen, worin die Eckwerte für das vor der Bodenabgrabung bestehende
Hangterrain zuverlässig und einleuchtend bestimmt worden seien. Sowohl aus den Schnittplänen 2002 als auch dem Schnittplan 1968 gehe hervor, dass die Annahme eines massgeblichen Ausgangspunkts von 1831.50 m.ü.M. an der östlichsten Grundstücksecke (Baufeld grün; Kote 1850.00) ohne Zweifel "vernünftig und nachvollziehbar" festgelegt worden sei. Von diesem "realistischen Bezugspunkt" ausgehend gebe es auch an den Höhenkoten der Baufelder entlang der Via Quadrellas nichts auszusetzen und werde die zulässige Gebäudehöhe von 21,50 m (inkl. Hangbonus) nirgends überschritten.
6.3 Mit dieser Argumentation missachtet das Verwaltungsgericht in nicht nachvollziehbarer Weise Art. 89 Abs. 1 BauG, wonach die Gebäudehöhe vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens aus zu messen ist. Daraus sowie aus den zugehörigen Skizzen (s. Anhang zum BauG, S. 92) ergibt sich ohne weiteres, dass der jeweils tiefer liegende Bezugspunkt massgeblich ist. Nachdem das gewachsene Terrain anlässlich des Garagenbaus im Jahre 1968 so stark verändert wurde, dass davon jedenfalls am östlichen Ende des Grundstücks (im Bereich der Parkierungsanlage) schlechterdings nichts mehr zu sehen ist, ist es unverständlich und willkürlich, für die vorliegend umstrittene Gebäudehöhenberechnung auf einen anhand von Plänen rekonstruierten, in der Wirklichkeit nicht mehr erkennbaren Geländeverlauf abzustellen.

Instruktiv sind in diesem Zusammenhang die Ausführungen der Gemeinde im ablehnenden Bau- und Ein-

spracheentscheid vom 27. Dezember 2000. Der Gemeindevorstand erwog damals (E. 13), mit Art. 89 Abs. 2 BauG habe der Gesetzgeber verhindern wollen, dass überhoch in Erscheinung tretende Baukörper entstünden. Ob bei in der Höhe versetzten Baukörpern, die sich nur noch an den Kanten berühren, noch von einer in der Höhe gestaffelten Baute im Sinne von Art. 89 Abs. 2 BauG zu sprechen sei, sei nicht einfach zu entscheiden. Die Frage müsse wohl dort bejaht werden, wo der Komplex als bauliche Einheit in Erscheinung trete und auch eine gewisse funktionale Verbindung bestehe. Fehle ein solcher Zusammenhang, dann seien Baukörper - selbst wenn deren Fassaden aus gewissen Winkeln wie zusammengefügt erschienen - für die Höhenberechnung einzeln zu behandeln, ansonst man insbesondere bei der dichten Überbauungsart der Siedlungskerne häufig mit den Gebäudehöhen in Konflikt geriete, was der vom Gesetzgeber gewünschten Überbauungsart klar zuwiderlaufen würde. Im Lichte dieser Ausführungen sei die Summierung der Gebäudehöhen dort unumgänglich, wo der Neu- bzw. Aufbau über die Autoeinstellhalle zu liegen komme und mit dem Erschliessungsbereich bis auf das
Niveau des Erdgeschosses der Autoeinstellhalle hinabreiche. Hier bestehe nicht nur eine baulich visuelle, sondern auch eine funktionale Einheit. Daran vermöge die Separierung "Neubau Hotelerweiterung/Neubau Erschliessung" nichts zu ändern, ebenso wenig der Umstand, dass die Überlagerung des Neubautraktes mit der Halle nur einen verhältnismässig kleinen Abschnitt betreffe (E. 13c S. 7 des genannten Entscheids vom 7. Dezember 2000).

Im ursprünglichen Bauprojekt sollte zwar ein Teil des neuen Hotelbaus über der Garagenhalle errichtet werden; der wesentlich grössere Teil dieser Halle wäre indessen unüberbaut geblieben. Gemäss Quartierplan wird im Baufeld gelb (1852.70) ein Baukörper erlaubt, der - leicht nach Westen verschoben - bei praktisch gleicher Höhe in der Breite und Tiefe deutlich grössere Dimensionen als das nicht bewilligte Projekt aufweist. Überdies gestattet der Quartierplan im Baufeld grün die Errichtung eines weiteren, mit dem benachbarten nahtlos verbundenen Baukörpers unmittelbar über der Garage. Der Rücksprung des Baufeldes grün gegenüber der Garagenfassade beträgt zwischen 4,5 m im Westen und null Metern im Osten; es kann kein Zweifel bestehen, dass das über der Garagenhalle errichtete Gebäude als mit dieser zusammenhängend wahrgenommen würde. Bei einer derartigen baulichen Konstellation kann es keine Rolle spielen, ob die Garage mit dem darüber befindlichen Kubus unter Nutzungsgesichtspunkten funktional verbunden ist oder nicht. Eine gewisse funktionale Verbindung besteht auf jeden Fall bereits aus bautechnischen Gründen.

Es ist angesichts der grundsätzlich überzeugenden Erwägungen im kommunalen Bauentscheid vom Dezember 2000 schlechterdings nicht nachvollziehbar, weshalb die Überbauungsmöglichkeiten gemäss dem Quartierplan, die in nichts hinter dem im Jahr 2000 eingereichten Bauprojekt zurückstehen, sondern im Gegenteil eine wesentlich intensivere Nutzung gestatten, die Vorschriften über die Bauhöhe weniger verletzen sollten als das fragliche Projekt selber.
6.4 Die Gemeinde hält dem entgegen, beim Garagengebäude der privaten Beschwerdegegnerin handle es sich um eine unterirdische Baute, von der nur ein kleiner Teil das ursprüngliche Terrain überrage. Analog zur bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand geltenden verwaltungsgerichtlichen Praxis (PVG 1996 Nr. 23) sei bei einem späteren Aufbau auf diese Baute nur der sichtbare Teil mitzuberechnen. Daher bilde die Kote 1831.63 m.ü.M. die Bemessungsbasis. Das Verwaltungsgericht hat sich zu dieser Argumentation, welche die Gemeinde bereits im Rekursverfahren vorgetragen hat, nicht geäussert. Abgesehen davon, dass die Gemeinde sich in ungeklärten Widerspruch zu ihrer Begründung im Baubewilligungsverfahren setzt, ist diese Betrachtungsweise aus folgendem Grund als verfehlt zu bezeichnen:

Anlässlich des Garagenbaus wurde an der Hinterseite der Garage (Seite Via Quadrellas) eine Pfahlwand gesetzt und das davor liegende Terrain abgetragen. Offenbar gleichzeitig wurde das kommunale Parkhaus auf der im Osten angrenzenden Parzelle Nr. 1519 errichtet, welches ebenfalls bis an die Via Quadrellas reicht. Westlich angrenzend war damals das ursprüngliche Terrain möglicherweise noch vorhanden; die Akten geben hierüber keinen Aufschluss. In der Folge wurde indessen westlich angrenzend an die Garage das Hallenbad errichtet, welches über einen Verbindungstrakt mit dem seit langem bestehenden Hotel verbunden ist. Von diesem, entsprechend der in vorstehender E. 6.2 erwähnten Praxis des Verwaltungsgerichts massgebenden Zustand ausgehend, kann die Garagenhalle nicht als unterirdische Baute angesehen werden. Vielmehr erscheint sie als oberirdisches, beidseits seitlich angebautes, vor einer Stützwand errichtetes Gebäude. Der ursprüngliche Ter-

rainverlauf ist wie ausgeführt nicht mehr erkennbar.

Ist aber die Höhe der Garage vollumfänglich mit einzuberechnen, ist massgeblicher Ausgangspunkt eine Kote, die im Bereich von 1825.20 liegt (die Akten sind diesbezüglich nicht ganz schlüssig, was indessen nicht entscheidwesentlich ist). Auf jeden Fall wird die zulässige Höhe von 18,5 m durch ein Gebäude mit einer Dachkote von 1850.00 klar überschritten. Selbst wenn die erlaubte Höhe in Anwendung von Art. 89 Abs. 3 BauG um 10 % auf 20,35 m erhöht und ein - hier kaum zulässiger - Hangbonus von 3 m zugestanden würde, so bliebe die erlaubte Höhe deutlich überschritten. Die Einräumung des Hangbonus würde voraussetzen, dass das Garagengebäude und der darüber im Baufeld grün mögliche Baukörper als versetzte Gebäude angesehen würden, was angesichts der baulichen Situation - es handelt sich um zwei übereinander errichtete Baukörper und nicht um versetzt angeordnete Hauptbauten - und auch angesichts des geringen Gebäuderücksprungs äusserst fragwürdig wäre.
6.5 Die Gemeinde wirft weiter die Frage auf, ob bei der Höhenberechnung der Umstand zu berücksichtigen sei, dass im hier zur Diskussion stehenden östlichen Bereich auch noch das Baufeld 1837.00 (blau) figuriert, welches eine zusätzliche Baute bis zum erwähnten Garagenkomplex zulässt. Namentlich stelle sich die Frage, ob die Bauten im blauen und im grünen Baufeld als zusammenhängend und in die Höhe gestaffelt angesehen werden müssen, weil sie durch den dazwischen liegenden Infrastrukturtrakt (mit einer zulässigen Höhenkote von 1835.00) verbunden sind. Die Gemeinde hält diese Betrachtungsweise nicht für zwingend, da der Gesetzgeber mit der Regelung in Art. 89 Abs. 2 BauG in die Höhe gestaffelte Hauptbauten im Auge gehabt habe. Wenn sie, die Gemeinde, angesichts der klaren Zäsur zwischen den Bauten an der Via traunter Plazzas und jenen entlang der Via Quadrellas nicht von einem zusammenhängenden Gebäude sprechen wollte, so sei dies angesichts der ratio legis vertretbar und jedenfalls nicht willkürlich.
Auch dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Der Abstand zwischen dem blauen und dem grünen Baufeld, in welchem die etwas niedrigere Zwischenbaute vorgesehen ist, beträgt zwischen 7 m (in Westen) und 1 m (im Osten). Es lässt sich nicht ernsthaft bezweifeln, dass dieser schmale Zwischentrakt für den talseitig stehenden Betrachter keine erkennbare Zäsur zwischen dem Baukubus im Baufeld blau und jenem im Baufeld grün schafft. Vielmehr wird das Ergebnis wegen der grossen Nähe der beiden Hauptbauten als gestaffelte Baute im Sinne von Art. 89 BauG wahrgenommen werden (vgl. hierzu die Beilage 16a zum Rekurs vor Verwaltungsgericht). Es kann nur als willkürlich bezeichnet werden, hier von etwas anderem auszugehen.
6.6 Für den Fall, dass das Bundesgericht die von der Gemeinde und dem Verwaltungsgericht vorgenommene Interpretation von Art. 89 BauG als willkürlich ansehen sollte, macht die Gemeinde geltend, zumindest im Ergebnis liege keine Willkür vor, weshalb die Beschwerde abzuweisen sei. In der Tat liegt gemäss der einleitend zitierten, konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts Willkür nur vor, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis willkürlich ist (oben E. 5.1). Damit kann das Bundesgericht eine verfassungskonforme Begründung nachschieben, sofern die kantonale Behörde diese nicht ausdrücklich verworfen hat und der massgebliche Sachverhalt von den kantonalen Instanzen hinreichend geklärt wurde (BGE 112 Ia 353 E. 3c/bb S. 355; Georg Müller, Kommentar zur Bundesverfassung vom 29. Mai 1874, Zürich 1995, Art. 4 N. 53). Es ist allerdings grundsätzlich nicht Sache des Bundesgerichts, im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde selbständig nach willkürfreien Motiven zu forschen (BGE 117 Ia 133 E. 2c S. 140).

Die Gemeinde hält dafür, wo wie im vorliegenden Fall Bauten in einem engen Bereich zwischen zwei in der Höhe stark versetzten Strassen platziert werden müssen, hätte eine rigorose Anwendung von Art. 89 BauG zur Folge, dass das gesetzgeberische Ziel, im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen die Voraussetzungen für optimale Überbauungen zu schaffen, meist gar nicht erreichbar wäre, weil sofort ein Konflikt mit der Bauhöhenbeschränkung der Regelbauweise entstünde. Bei einem Terrainverlauf, wie er vor dem Bau der Parkierungsanlagen bestanden hatte, könnten die in den Baufeldern grün und blau vorgesehenen Hochbauten ohne Weiteres bis zu den im Quartiergestaltungsplan fixierten Maximalhöhen erstellt werden. Nun solle die Beurteilung plötzlich anders ausfallen, nur weil sich zwischen den beiden Baufeldern noch eine Parkierungsanlage befindet und deshalb eine Verbindung zwischen den beiden Hauptgebäudekörpern entsteht. Auf die zeitliche Abfolge der Errichtung der Bauten könne es indessen vernünftigerweise nicht entscheidend ankommen. Die strikte Anwendung von Art. 89 BauG würde gerade bei stark geneigten Hanglagen wie hier zu Überbauungen führen, welche in völligem Widerspruch zu den Intentionen des Gesetzgebers stünden.

Mit diesen Intentionen des Gesetzgebers meint die Gemeinde offenbar die Absicht, in der "inneren Dorfzone" eine verdichtete Bauweise zuzulassen, was sich namentlich darin zeigt, dass auf die Festlegung einer maximal zulässigen Ausnützungsziffer verzichtet und eine Gebäudehöhe von 18,5 m zuzüglich Hangbonus von 3 m festgelegt wurde. Damit ist indessen keineswegs dargelegt, dass der Gesetzgeber beabsichtigte, darüber hinaus Verdichtungen zuzulassen, welche auch diesen Rahmen überschreiten. Was die Gemeinde hier als optimale Überbauung bezeichnet, rückt in die Nähe der maximalen Verdichtung. Der angefochtene Quartierplan versucht, einerseits entlang der Via Quadrellas gegen diese Strasse hin drei- bis viergeschossig in Erscheinung tretende Gebäudekörper zuzulassen, andererseits diese mit den Gebäuden an der Via traunter Plazzas in eine Verbindung zu bringen. Entgegen der Darstellung der Gemeinde besteht der Kern des Problems nicht in der Verbindung der Bauten an der Via traunter Plazzas und an der Via Quadrellas, aber auch nicht darin, welche Bauten zuerst errichtet wurden. Er liegt vielmehr darin, dass einerseits ein Steilhang vorliegt, für dessen Bebauung mit gestaffelten Bauten Art. 89 BauG eine klare und handhabbare Regel
aufstellt, und dass andererseits der Wunsch besteht, entlang der höher verlaufenden Strasse die erwähnten, relativ grossvolumigen Bauten zu errichten. Da der Niveauunterschied zwischen den beiden Strassen zu gross ist, entsteht eine Lösung, die Art. 89 BauG widerspricht. Es geht jedoch nicht an, dieses Problem durch die Nichtanwendung einer klaren Norm zu "lösen". Eine mit Art. 89 BauG konforme Lösung würde in niedrigeren Bauten im Baufeld grün (1850) und möglicherweise im Baufeld gelb (1852.70) - wozu hier ausdrücklich nicht Stellung zu nehmen ist (vgl. hinten E. 6.8) - bestehen. Es ist nicht Sache der rechtsanwendenden Behörde, sondern des Gesetzgebers, allenfalls abweichende bzw. ergänzende Vorschriften zu erlassen, wenn dieses Ergebnis nicht befriedigt. Nach der gegenwärtigen Gesetzgebung ist es indessen gerade ausgeschlossen, im Quartierplanverfahren Abweichungen von den baugesetzlichen Höhenbegrenzungen vorzunehmen.

Nach dem Gesagten liegt in den Ausführungen der Gemeinde keine Begründung, welche als substituierte Begründung für das angefochtene Ergebnis Geltung beanspruchen könnte. Vielmehr muss der angefochtene Entscheid auch im Ergebnis als willkürlich bezeichnet werden.
6.7 Die private Beschwerdegegnerin weist auf die Möglichkeit der Baubehörde hin, gemäss Art. 7 Abs. 1 BauG bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften zu gewähren. Vorliegend ist indessen nicht über eine Ausnahmebewilligung entschieden worden, so dass auf diesen Einwand mangels Erschöpfung des kantonalen Instanzenzuges nicht eingetreten werden kann (Art. 86 Abs. 1 OG). Im Übrigen ist daran zu erinnern, dass der Gemeindevorstand im Baubewilligungsverfahren, in welchem die private Beschwerdegegnerin gleich argumentiert hatte wie hier, das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes ausdrücklich verneinte.
6.8 Aus den dargelegten Gründen ist der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die kantonalen Instanzen werden im neu aufzunehmenden Verfahren insbesondere auch näher zu prüfen haben, welche Konsequenzen sich aus den vorstehenden Erwägungen für die zulässige Bauhöhe im Baufeld gelb ergeben. Das Bundesgericht hat hierüber beim gegebenen Verfahrensstand nicht zu befinden.

Angemerkt sei immerhin, dass es angesichts des deutlich grösseren Abstandes zwischen dem bisherigen Hotelhauptgebäude und einem allfälligen Neubau im Baufeld gelb nicht zwingend erscheint, diese Gebäude als gestaffelte Baukörper gemäss Art. 89 BauG anzusehen.
7.
Damit können die weiteren in der Beschwerde aufgeworfenen Fragen offen bleiben. Aus prozessökonomischen Überlegungen rechtfertigt es sich allerdings, schon hier kurz auf die Rüge einzugehen, die Baufelder seien ungenügend profiliert gewesen. Diese Rüge erscheint offensichtlich unbegründet. Wie die Vorbringen der Beschwerdeführer hinlänglich belegen und sich aus dem bei den Akten liegenden Profilierungsplan ergibt, wurden die Hauptbauten, einschliesslich des Baufeldes blau, hinreichend profiliert. Bezüglich der weiteren Bereiche einschliesslich der so genannten Freiflächen liess sich aufgrund der Quartierplanvorschriften ohne weiteres ermitteln, welche Baukuben dort zulässig sein würden.
Die Profilierungspflicht dient insbesondere auch dem Informationsbedürfnis der Einspracheberechtigten; Fehler sind dann von Bedeutung, wenn sie die behördliche Entscheidfindung stören oder die Nachbarn in ihrer Interessenwahrnehmung behindern (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 276 f. und 288). Davon kann vorliegend keine Rede sein.
8.

Aus den dargelegten Gründen ist die staatsrechtliche Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Gerichtsgebühr für das staatsrechtliche Beschwerdeverfahren der privaten Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Diese hätte den Beschwerdeführern zudem eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten (Art. 159 Abs. 2 OG), welche allerdings mit der im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu entrichtenden Entschädigung wettzuschlagen ist (vorstehende E. 3).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 4. Kammer, vom 25. Februar 2003 aufgehoben.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren wird den Beschwerdeführern auferlegt.
4.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– für das staatsrechtliche Beschwerdeverfahren wird der privaten Beschwerdegegnerin auferlegt.
5.
Die Parteientschädigungen aus den beiden Beschwerdeverfahren werden wettgeschlagen.
6.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde St. Moritz und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 4. Kammer, sowie dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 15. April 2004
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: