

## Einsprache

### Einsprache durch

Name / Wohnort: nn

Wohnung(en) im Resort: nn

Legitimation: Eigentümer der oben aufgeführten Wohnung(en)

### Allgemeines

Auf der Liegenschaft mit der Adresse *Resort Walensee, 8882 Unterterzen* und der Katasternummer *Parzelle 758, Grundbuch Gemeinde Quarten* besteht eine Stockwerkeigentümergeinschaft (im Folgenden StoWE genannt) gemäss "Begründungsakt" vom 30.03.2007 und "Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Resort Walensee" vom 30.03.2007.

Unter "I. Geltungsbereich und Änderung des Reglements" steht im oben erwähnten Nutzungs- und Verwaltungsreglement:

#### **2. Lage und Zweck der Liegenschaft**

Die Liegenschaft auf Parzelle Nr. 758 bildet zusammen mit den Liegenschaften auf den Parzellen Nr. 2428, 2429, 2430 und 2431 (heute Eigentum der Walensee Resort AG), das Ferienresort genannt „Resort Walensee“ und wird zusammen verwendet als ein Ferienresort.

Auf der Liegenschaft 2431 wurde das Wellness-Zentrum des Resorts betrieben. Da dieses ein integraler Bestandteil des Ferienresorts war und als Eigentum von gemeinschaftlichem Interesse verstanden und betrieben wurde, nahm niemand daran Anstoss, dass das auf der Parzelle 2431 erstellte Gebäude in Bezug auf Grenzabstand und Ausnützungsziffer mit allen Vorgaben und Regeln brach.

Das erwähnte Wellness-Zentrum wurde praktisch nur von Eigentümern und ihren Gästen genutzt. Es gab deshalb nur wenig Fussgänger- und Fahrzeugverkehr. Ebenso hielt sich der Bedarf an und die Nutzung von Entsorgungs- und Spielplätzen in engen Grenzen.

Mittlerweile wurde die Parzelle 2431 mit dem Wellnessgebäude aus dem Konkurs der WRAG an Investoren verkauft (im Folgenden Bauherrschaft genannt). Diese planen, auf der Parzelle ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen zu erstellen.

Diese Wohnungen sollen verkauft werden. Da in der Politischen Gemeinde Quarten die Quote an Zweitwohnungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 längst erreicht bzw. überschritten ist, müssen die Käufer diese Wohnungen als Erstwohnsitz erwerben und nutzen.

### Einsprachegrund 1: Nutzungsänderung

Anstelle eines technischen Gebäudes mit geringer interner und externer Nutzung soll ein Mehrfamilienhaus mit entsprechenden Immissionen entstehen.

#### **Das entspricht einer grundlegenden Änderung der Nutzung.**

Gemäss gängiger Rechtspraxis sind die Dienstbarkeiten 2743, 2744 und 2745 deshalb hinfällig und müssen von den Vertragsparteien neu ausgehandelt werden.

Solange das nicht erfolgt und im Grundbuch entsprechend verbrieft ist, müssen die StoWE die Nutzung ihrer Infrastruktur durch die Bauherrschaft und deren Rechtsnachfolger nicht dulden.

### Einsprachegrund 2: Fehlender Grenzabstand

Gemäss *Planungs- und Mitwirkungsbericht 1. Änderung Überbauungsplan «Areal Gosten»* vom 02.11.2022, Teil "4 Inhalt und Umsetzung Überbauungsplan, 4.3 Regelung Nutzungsmass" erfolgt der Neubau "innerhalb des bestehenden Fussabdruckes der heutigen Halle".

Tatsache ist, dass der ausgeschriebene Neubau vor der südlichen und der nördlichen Fassade wenig und vor der westlichen und der östlichen überhaupt keinen Grenzabstand hat. Da die bestehende Halle weitgehend abgerissen und neu aufgebaut werden soll, muss diese Problematik zwischen StoWE und Bauherrschaft geklärt und geregelt werden. In dieser Regelung muss insbesondere festgehalten werden, auf welche Art die Bauherrschaft die StoWE für die Duldung des fehlenden Grenzabstandes entschädigt. Ein Neubau mit völlig anderer Nutzung kann sich nicht auf den "Fussabdruck" einer abzureissenden Halle berufen.

Der fehlende Grenzabstand bringt mit sich, dass den StoWE während der Bauphase Lasten in Form von Baukränen, Gerüsten, gelagertem Baumaterial und parkierten Fahrzeugen auf dem Areal der StoWE anfallen. Auch diese Frage muss vorab zwischen StoWE und Bauherrschaft geklärt und geregelt werden. In dieser Regelung muss insbesondere festgehalten werden, auf welche Art die Bauherrschaft die StoWE für die Duldung der Lasten während der Bauphase entschädigt.

Solange diese Fragen nicht geklärt sind, verbietet die StoWE der Bauherrschaft die Nutzung des Grundstücks für die oben erwähnten Zwecke.

### Einsprachegrund 3: Parkplätze

Wie ganz oben aufgeführt, werden die acht Wohnungen Erstwohnsitze sein.

Wer sich eine Wohnung in dieser Preisklasse leisten kann, hat meist mehrere Autos. Die im Neubau vorgesehenen Parkplätze werden nur schon für die Eigentümer nicht ausreichend sein, und schon gar nicht für ihre Besucher und Zubringer.

Im oben erwähnten *Planungs- und Mitwirkungsbericht* steht unter "4.5 Erschliessung und

Parkierung", man hätte die Anzahl der Parkfelder von bisher **285** auf **304** angepasst. Schon diese Formulierung zeigt klar, dass selbst die Planer davon ausgehen, dass die StoWE-Parkplätze allen zur Verfügung stehen und selbstverständlich (mit-)benutzt werden dürfen. Vor Erteilung der Baubewilligung muss die Bauherrschaft aufzeigen, wie sie entweder die Nutzung der StoWE-Parkplätze durch die neuen Eigentümer zu verhindern gewillt und in der Lage ist oder wie sie die StoWE für die Fremdnutzung zu entschädigen bereit ist.

#### Einsprachegrund 4: Entsorgung

Wie oben erwähnt, wird von den neuen Eigentümern weit mehr Abfall anfallen als durch die bisherige Nutzung.

Vor Erteilung der Baubewilligung muss die Bauherrschaft in eine Regelung einwilligen, nach welcher sie und später die künftigen Eigentümer sich nach einem noch zu bestimmenden Schlüssel an den Kosten der Entsorgung beteiligen.

#### Zusammenfassung

Der Einsprecher/Die Einsprecherin anerkennt den Wunsch der Gemeinde, dass der bestehende, wenig genutzte Bau zu Wohnraum umgebaut wird. Er/Sie anerkennt auch den Wunsch der Bauherrschaft, ihre Investition zu nutzen. Er/Sie meint auch, das vorliegende Projekt füge sich ausreichend in den bisherigen Bauten-Bestand im Resort ein und könne so akzeptiert werden.

**Er/Sie spricht sich jedoch gegen die Erteilung der Baubewilligung aus, solange die oben erwähnten Punkte nicht vertraglich geregelt sind.**

**Diese Regelungen müssen vorab getroffen, soweit erforderlich im Grundbuch ein- oder nachgetragen und den StoWE zur Beschlussfassung vorgelegt werden.**

Unterterzen    25.12.2022