



# Botschaft

zuhanden der

## Volksabstimmung

vom 31. Januar 2021

betreffend

### **St. Moritz Bäder AG – Neubau Multisportzentrum 4. Nachtrag zum Baurechtsvertrag**



## **Inhalt**

Kurzfassung für eilige Leser und Leserinnen .....	1
Antrag .....	3
Ausgangslage .....	5
Besitzverhältnisse .....	5
Heutiges Tennis-Center .....	6
Bestehende Wellnessanlage Kempinski Grand Hotel des Bains .....	7
Geplante Ersatzbaute .....	8
Finanzierung .....	9
Baurechtliche Situation (öffentlich-rechtlich und privatrechtlich) ....	9
Vierter Nachtrag zum Baurechtsvertrag.....	12
Anhang: Pläne der Vorprojektsstudie Fanzun AG .....	14
Anhang: Vierter Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24.10.1996..	20

## **Kurzfassung für eilige Leser und Leserinnen**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die St. Moritz Bäder AG ist Eigentümerin des sich am Waldrand hinter dem Grand Hotel des Bains Kempinski St. Moritz befindlichen Tennis-Centers. Die aus den 1980er-Jahren stammende Halle weist mittelfristig einen hohen Investitionsbedarf auf. Die bestehende Wellnessanlage mit Schwimmbad des Hotels stösst, unter anderem auch dank der erfolgreichen Bewirtschaftung der Kempinski-Residenzen durch die St. Moritz Bäder AG, an ihre Kapazitätsgrenzen.

Diese Umstände habe dazu geführt, dass die Bäder AG sich für einen Ersatz des bestehenden Tennis-Centers durch ein neues Multisportzentrum entschlossen hat. Das neue, zu 100% von der Bäder AG zu finanzierende Multisportzentrum soll eine neue Wellnessanlage mit Schwimmbad, zwei Innentennisplätze, zwei Aussentennisplätze und die dazugehörigen Nebennutzungen beinhalten. Die grosse Halle mit den zwei Innen-Tennisplätzen soll so ausgestattet sein, dass sie, mit geringem Aufwand bei Bedarf auch als Veranstaltungshalle genutzt werden kann.

Der heute gültige Baurechtsvertrag sieht eine solche adaptierte Nutzung aber nicht vor. Aus diesem Grund sollen im Rahmen eines vierten Nachtrags zum Baurechtsvertrag vom 24. Oktober 1996 die privatrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projekts geschaffen werden.



## **Antrag**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 16 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat mit 15 Jastimmen und einem Mitglied im Ausstand, dem vierten Nachtrag zu dem am 24. Oktober 1996 von der Politischen Gemeinde St. Moritz auf eine Dauer von 70 Jahren begründeten selbständigen übertragbaren Baurecht zuzustimmen.

St. Moritz, 11. Dezember 2020

### **Gemeinde St. Moritz**

Der Gemeindepräsident: Christian Jott Jenny

Der Gemeindeschreiber: Ulrich Rechsteiner



## **Ausgangslage**

Im Jahr 1981 liess der Kur- und Verkehrsverein St. Moritz (nachfolgend Kurverein) am Waldrand beim Parkhotel Kurhaus (heute Grand Hotel des Bains Kempinski St. Moritz) ein neues Tenniscenter mit vier Innenplätzen, sechs Aussenplätzen und zwei Squashplätzen erstellen. Zu dieser Zeit betrieben zahlreiche Gäste und Einheimische den Tennissport. Das Tennis-Center war entsprechend gut ausgelastet. Die Innenplätze gewährleisteten auch in den Wintermonaten die Ausübung des Tennissportes. In den Sommermonaten stellten sie ein wichtiges Schlechtwetterangebot dar. Die Beliebtheit des Tennissportes hat im Laufe der Jahre aber stets nachgelassen. Das Angebot an Tennisplätzen hingegen wurde über die Tennisanlagen weiterer Hotels oder die offenen Tennisplätze des Tennisclubs St. Moritz beim Lej Marsch erweitert. Diese Anlagen decken im Wesentlichen die Nachfrage nach Tennisplätzen ab.

## **Besitzverhältnisse**

Das Tennis-Center wurde auf dem heutigen Stammgrundstück Nr. 1311, welches sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz (nachfolgend Gemeinde) befindet, erstellt. Ersteller des Tennis-Centers war der Kurverein. Mit Baurechtsvertrag vom 14. Oktober 1980 wurde das Baurechtsgrundstück Nr. D2241 im Ausmass von 11'920 m<sup>2</sup> zu Gunsten des Kurvereins begründet. Am 24. Oktober 1996 errichtete die Gemeinde als Grundeigentümerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht als Eigentümerdienstbarkeit. Dieses Baurecht wurde als Sacheinlage in die Bäder AG eingebracht. Bereits in der vorerwähnten Urkunde vom 24. Oktober 1996 war eine vorvertragliche Regelung bezüglich dem ebenfalls auf dem Stammgrundstück Nr. 1311 lastenden Baurechtsgrundstück D2241 mit dem Tennis-Center enthalten, welche es ermöglichte, dieses anlässlich des Heimfalles

durch einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit dem am 24. Oktober 1996 begründeten Baurecht zu vereinigen. Festgehalten wurde auch, dass die Vereinigung des Baurechtsgrundstückes D2241 mit dem am 24. Oktober 1996 begründeten Baurechtsgrundstück schon früher erfolgen kann, sofern der Kurverein mit der vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages vom 14. Oktober 1980 einverstanden ist. In Anknüpfung an diese Regelung hatte sich der Kurverein in seiner Vereinbarung mit der Bäder AG vom 30. August 2007 mit dem vorzeitigen Heimfall des am 14. Oktober 1980 begründeten Baurechts einverstanden erklärt und die Bäder AG hatte sich bereit erklärt, die dem Kurverein zustehende Heimfallentschädigung zu bezahlen. Die Löschung des Baurechtsgrundstücks D2241 erfolgte unmittelbar vor dem Vollzug des Nachtrags II zum Baurechtsvertrag vom 24. Oktober 1996, welches am 28. Oktober 2007 begründet wurde. Seither befindet sich das Tennis-Center im Alleineigentum der Bäder AG.

## **Heutiges Tennis-Center**

Das Tennis-Center wurde stets gut unterhalten und gepflegt. Kleine Renovationsarbeiten fanden seit Bestehen der Anlage immer wieder statt. Der grösste Teil der haustechnischen Einrichtungen und die Gebäudesubstanz stammen noch aus der Bauzeit. Nach 40 Betriebsjahren sind sie am Ende der Lebensdauer angelangt. Neben einer Totalerneuerung der technischen Einrichtungen drängt sich auch eine energetische Sanierung der Halle auf. Die Böden der Spielplätze sind altersbedingt uneben und genügen nicht mehr den Anforderungen für die Ausübung des vom professionellem Tennissport.

Das Tennis-Center mit seinen vier Innenplätzen wird auch für Veranstaltungen jeglicher Art wie Konzerte, Bankette, Ausstellungen etc. genutzt. Die Infrastruktur ist aber nur beschränkt für solche Nutzun-



gen geeignet. Die temporäre Umnutzung der Tennishalle zur Veranstaltungshalle ist aufwändig, kostspielig und erfordert Improvisation und Zeit. Um allen heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden und um die Infrastruktur betriebstauglich zu halten, drängen sich kurz- und mittelfristig erhebliche Investitionen in das bestehende Tennis-Center auf, ohne dass dadurch ein echter Mehrwert generiert werden kann.

## **Bestehende Wellnessanlage Grand Hotel des Bains Kempinski St. Moritz**

Im Sommer 2001 wurde das Parkhotel Kurhaus zum heutigen Grand Hotel des Bains Kempinski St. Moritz um- und ausgebaut. Für Hotels in dieser Kategorie sind Wellnessanlagen und Schwimmbäder Pflicht. So wurde das Hotel im Rahmen dieses Ausbaus auch mit einer neuen Wellnessanlage und einem Schwimmbad sowie Hotelresidenzen ergänzt. In den darauffolgenden Jahren liess die Bäder AG auf dem ehemaligen Spielplatzgelände des Hotels noch weitere Residenzen erstellen, welche heute gemäss den Vorgaben des Baurechtsvertrags und des Quartierplans Bäderzentrum erfolgreich bewirtschaftet werden. Gemäss diesen Vorgaben dürfen die Gäste der Residenzen u.a. den Hotelservice in Anspruch nehmen. Dazu gehört auch die Benutzung der Wellnessanlage und des Schwimmbades des Hotels.

Zahlreiche Logiernächte werden durch ein Gästesegment generiert, welche nicht auf den Hotelservice verzichten will, aber auf mehr Privatsphäre und Flexibilität als bei einem Aufenthalt im Hotel setzt. In den Hochsaisonperioden stossen die heutige Wellnessanlage und das Schwimmbad des Hotels mittlerweile an ihre Kapazitätsgrenzen. Wenn die Anlage weiterhin für Hotelgäste und Gäste der Residenzen zur Verfügung stehen soll resp. muss, drängen sich auch hier erhebliche Investitionen und Erweiterungen auf und es müssen gestaffelte

Eintrittszeiten eingeführt werden, was mit einer Dienstleistung im 5-Sterne Bereich nicht vereinbar ist.

## **Geplante Ersatzbaute**

Der anstehende Investitionsbedarf in das bestehende Tennis-Center und die ungenügenden Kapazitäten der heutigen Wellnessanlage des Hotels haben die Bäder AG dazu bewogen, eine Ersatzbaute des heutigen Tennis-Centers durch ein sogenanntes Multisportzentrum zu erstellen. Neben den verschiedenen Bestimmungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts auf Stufe Bund und Kanton bilden aus öffentlich-rechtlicher Sicht das Baugesetz und insbesondere der Quartierplan Bäderzentrum die baurechtlichen Grundlagen für die Projektentwicklung. Ein Vorprojekt der neuen Anlage liegt heute vor. Das Raumprogramm gliedert sich in 3 Teilbereiche:

- Tennis-/Eventhalle:
  - Doppeltennisplatz
  - Nebenräume Tennis
  - Servicebereich Eventnutzung
- Bade-/SPA-Bereich:
  - Innenbecken mit Liegebereichen
  - Aussenbecken mit Liegebereichen
  - SPA
  - Relaxbereich
  - Serviceräume
- Aussenraum:
  - zwei Aussentennisplätze
  - Pflichtparkplätze für das Multisportzentrum

Das Multisportzentrum mit Wellnessanlage, Schwimmbad, gedeckten und offenen Tennisplätzen steht den Hotelgästen, den Residenzen und, wie die meisten Anlagen der anderen Hotels in St. Moritz, auch auswärtigen Gästen gegen Bezahlung einer entsprechenden Eintrittsgebühr zur Verfügung. Durch die Realisierung von zwei Innentennisplätzen wird die Nachfrage an gedeckten Tennisplätzen erfüllt. Das Schlechtwetterangebot bleibt erhalten. Die grosse Halle, in welchen die Innentennisplätze untergebracht werden, sowie der ganze Eingangs-/Empfangsbereich sollen so ausgestattet werden, dass sie mit wenig Aufwand temporär für Veranstaltungen jeglicher Art genutzt werden können. Damit erhält St. Moritz eine Veranstaltungshalle, welche auch für kulturelle, sportliche und touristische Zwecke genutzt werden kann.

## **Finanzierung**

Das geplante Multisportzentrum wird ausschliesslich durch die Bäder AG privatfinanziert. Es wird mit Kosten von rund CHF 30 Mio. gerechnet.

## **Baurechtliche Situation (öffentlich-rechtlich und privatrechtlich)**

### *Öffentlich-rechtliche Situation*

Das heutige Tennis-Center befindet sich auf dem Baufeld «Tennis-halle» des Quartierplans Bäderzentrum. Das geplante Multisportzentrum soll an gleicher Stelle innerhalb dieses Baufeldes erstellt werden. Das Baufeld ist in der Grundnutzung der Äusseren Dorfzone zugeteilt. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sind zur Beurteilung der Zonenkonformität der Neubaute folgende Grundlagen massgebend:

Art. 78 Baugesetz:

*«Die Äussere Dorfzone ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen gastgewerbliche Betriebe bestimmt».*

Ziff. 3.1 Quartierplanbestimmungen Bäderzentrum

*«Die Art der Nutzung des Quartierplangebietes richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenplan und dem Baugesetz».*

Ziff. 3.2.3 Quartierplanbestimmungen Bäderzentrum

*«In dem in der Äusseren Dorfzone befindlichen Bereich der Baurechtsparzelle Nr. 2353 sind nur touristische und kulturelle Nutzungen zulässig. Andere Nutzungen, namentlich Wohnnutzungen, sind nur in Verbindung mit der Hotelnutzung zulässig, z. B. in Form von Personalwohnungen. Selbstständige Wohnnutzungen sind nicht zulässig».*

In der Äussere Dorfzone (ÄDZ) sind nebst Wohnbauten und Arbeitsstätten auch Hotels, Gastgewerbebetriebe und Läden zulässig, also auch Nutzungen, die allgemein zugänglich sind. Deshalb ist in der ÄDZ auch eine allgemein zugängliche Wellnessanlage mit Tennis- und Eventhalle möglich.

Die Quartierplanbestimmungen Bäderzentrum beschränken die in der ÄDZ zulässigen Nutzungen auf touristische und kulturelle Nutzungen sowie in eingeschränktem Masse auf Wohnnutzung. Die im geplanten Multisportzentrum vorgesehenen Nutzungen können zu den touristischen Nutzungen gezählt werden, da sie allgemein zugänglich sind und von Gästen genutzt werden können. Somit ist das geplante Multisportzentrum zonenkonform.

Die Beurteilung des eigentlichen Bauprojekts bleibt dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

## *Privatrechtliche Situation*

Aus privatrechtlicher Sicht ist insbesondere der zweite Nachtrag vom 28. September 2007 zum Baurechtsvertrag vom 24. Oktober 1996 bedeutend. Ziffer 3.1 lautet wie folgt:

« [...] Der Bauberechtigten wird das Eigentum an den sich auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Bauten und Anlagen (Heilbad mit Nebengebäuden, Konzertsaal, Parkhotel Kurhaus mit Nebengebäuden, **Mehrzwecksporthalle mit Parkplätzen, 4 offenen Tennisplätzen** und einer Trainingswand etc.) eingeräumt.

Weiter wird der Bauberechtigten das Recht eingeräumt, auf dem Baurechtsgrundstück neue Bauten und Anlagen gemäss den Vorgaben der Grundordnung St. Moritz (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan sowie allfälliger Quartierpläne) zu erstellen. Ausgenommen davon ist der mit Nachtrag II geschaffene Erweiterungsbereich. **Hier sind lediglich Erweiterungen der bestehenden Mehrzweck-Sporthalle (Tennisanlage) mit den dazugehörigen Anlagen zulässig, nicht aber Neubauten für andere Zwecke.** Soweit mit dieser Mehrzweck-Sporthalle (Tennisanlage) und den dazugehörigen Anlagen die gemäss Grundordnung der Gemeinde zur Verfügung stehende Nutzung nicht beansprucht wird, kann sie in den übrigen Teilen des Baurechtsgrundstückes D2353 realisiert werden [...]»

Damit sind gegenwärtig lediglich Erweiterungen der bestehenden Mehrzweck-Sporthalle (Tennisanlage) mit den dazugehörigen Anlagen zulässig, nicht aber Neubauten für andere Zwecke. Um die projektierte Ersatzneubaute realisieren zu dürfen, ist somit eine Anpassung des Baurechtsvertrags im Form eines weiteren Nachtrages erforderlich.

## Vierter Nachtrag zum Baurechtsvertrag

Im Rahmen eines vierten Nachtrags zum Baurechtsvertrag vom 24. Oktober 1996 sollen die vertraglichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Multisportzentrum auch aus privatrechtlicher Sicht umsetzen zu dürfen. Insbesondere geht es darum, den Inhalt und Zweck des Baurechtsvertrags (Ziff. 3) neu zu regeln.

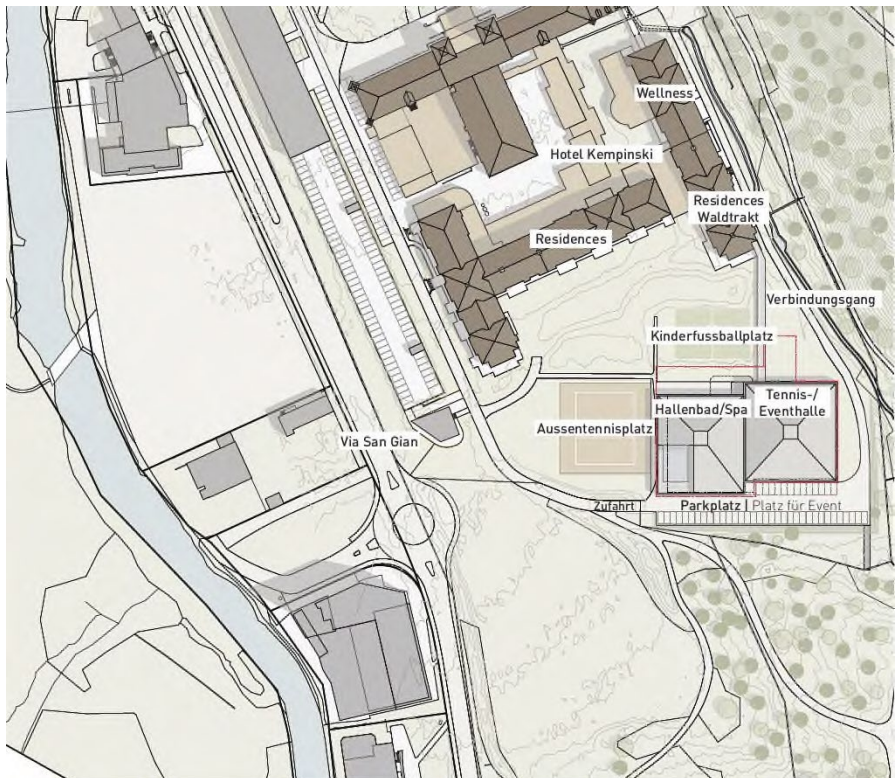
Im Gegensatz zur ursprünglichen Fassung (siehe Kapitel «Baurechtliche Situation» vorstehend) soll die Zweckumschreibung des Baurechtsgrundstücks ausgeweitet werden. Die Bestimmung, wonach lediglich Erweiterungen der bestehenden Mehrzweck-Sporthalle (Tennisanlage) mit den dazugehörigen Anlagen zulässig sind, soll ergänzt werden. Neu sollen auch Wellnessanlagen mit Schwimmbad und Doppelfunktionshallen (Tennisplätze / Eventhallen) zugelassen werden. Zudem soll sichergestellt werden, dass eine minimale Anzahl an offenen und gedeckten Tennisplätzen erhalten bleibt.

Am gesamtheitlichen Baurechtszins den die Bäder AG jährlich der Gemeinde bezahlt, ändert sich dadurch nichts. Dieser wird unverändert gemäss Nachtrag vom 28. September 2007 berechnet und beträgt 2% des Landwerts von CHF 30'489'557 inklusive Bauten und Anlagen.

Unter dem Titel *Unterhaltungspflicht* (Ziff. 10) ist zu ergänzen, dass auch nach erfolgtem Neubau die zwei Indoor-Tennisplätze sowie die zwei offenen Tennisplätze wichtige Bestandteile des Sportangebots von St. Moritz bilden. Die Bauberechtigte hat dafür besorgt zu sein, dass dieses Sportangebot der Öffentlichkeit zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht, und zwar auch dann, wenn der entsprechende Betriebsvertrag mit dem Betreiber ausläuft. Vorbehalten bleiben nur ein ausgewiesener Eigenbedarf der Bauberechtigten oder die temporäre Nutzung für Eventzwecke.

Zum Heimfall (Ziff. 10) gilt unverändert die Regelung, dass die Bau-berechtigte für die von ihr erstellten Anlagen und Gebäude mit dem vollen dannzumaligen Verkehrswert zu entschädigen ist. Für zum 24. Oktober 1996 übernommene Bauten und Anlagen beträgt diese Entschädigung 70% des dannzumaligen Verkehrswerts. Da die projektierte Mehrzweckbaute die bestehende Mehrzweck-Sporthalle ersetzen soll, wird diese Regelung ergänzt, indem festgelegt wird, welcher Anteil davon zu 70% und welcher voll zu entschädigen ist bei einem Heimfall. Die heute bestehende bzw. übernommene Mehrzweck-Sporthalle (das Tennis-Center) wird dabei rechnerisch mit CHF 1'894'000 bewertet.

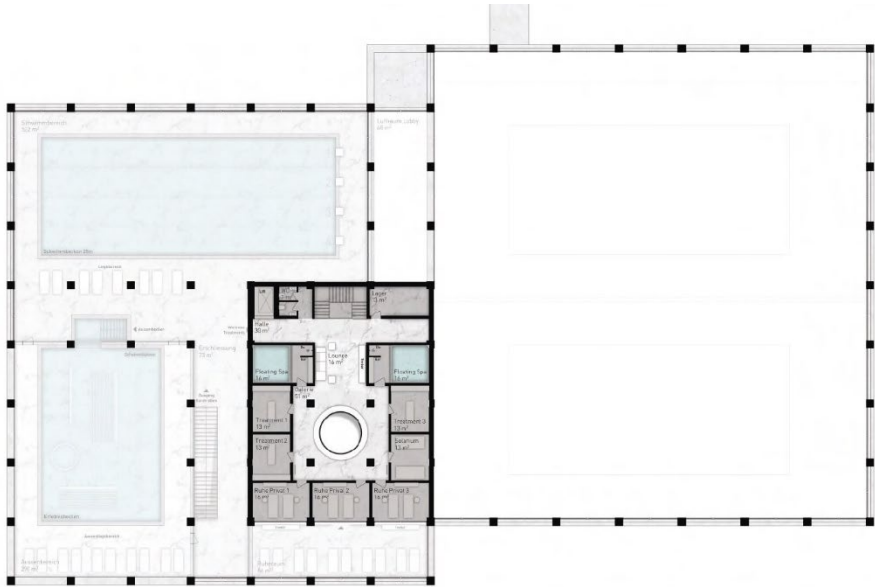
## Anhang: Pläne der Vorprojektstudie Fanzun AG



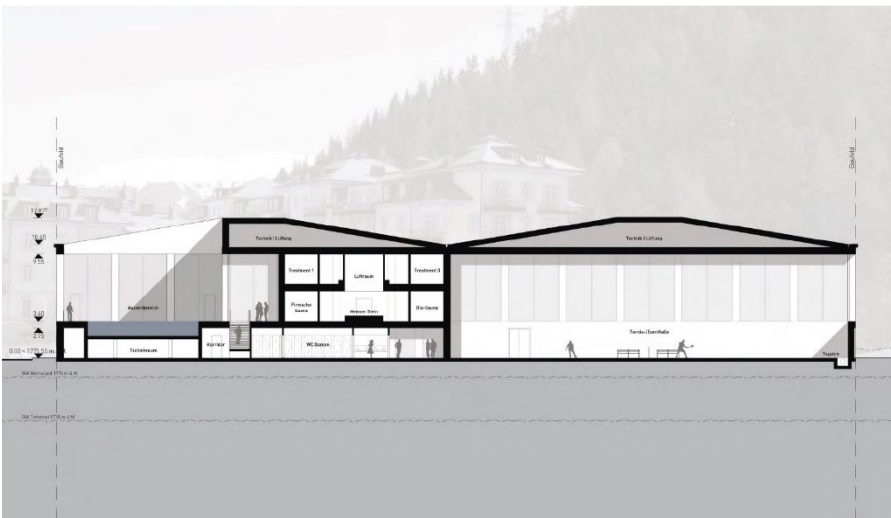
Situationsplan (masstabslos)



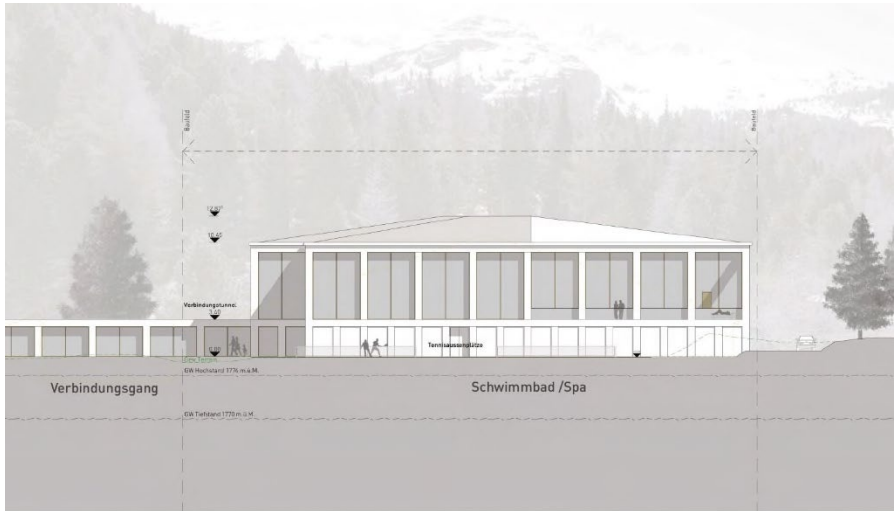




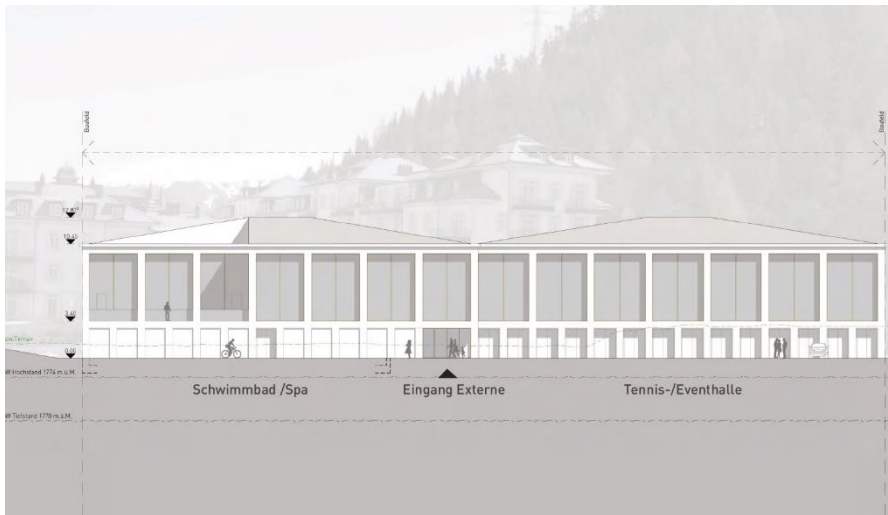
Grundriss: 2. Obergeschoss (massstabslos)



Querschnitt (massstabslos)



Ansicht Nord mit Verbindungsgang zu den Residenzen (massstabslos)



Ansicht Ost mit Haupteingang (massstabslos)



Fotomontage: Blick von der Kantonsstrasse



Fotomontage: Blick von den Residenzen



Fotomontage: Tennis- und Multifunktionshalle



Fotomontage: Aussenbecken



## **Anhang:**

# **Vierter Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24.10.1996**

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

## **NACHTRAG IV**

**ZU**

## **BAURECHT**

zwischen

der **Politischen Gemeinde St. Moritz**, vertreten durch den Gemeindepräsidenten Christian Jott Jenny und den Gemeindegeschreiber Ulrich Rechsteiner

(nachfolgend Gemeinde bzw. Grundeigentümerin)

und

der **St. Moritz Bäder AG**, UID: CHE-102.694.655, mit Sitz in St. Moritz, Via Mezdi 33, 7500 St. Moritz, vertreten durch Raimund Kirchleitner, österreichischer Staatsangehöriger, in St. Moritz, Mitglied des Verwaltungsrates, und Bernhard Mühlemann, Schweizer Staatsangehöriger, in Samedan, mit Kollektivunterschrift zu zweien

(nachfolgend Bäder AG bzw. Baurechtsnehmerin)

**- 4. Nachtrag zu dem am 24. Oktober 1996 von der Politischen Gemeinde St. Moritz auf eine Dauer von 70 Jahren begründeten selbständigen und übertragbaren Baurecht (Beleg 557/1996)**

## **I. Präambel**

1. Mit Nachtrag II vom 28. September 2007 wurde die Baurechtsfläche des Baurechtsgrundstückes Nr. D2353 mit der im Vertragsplan bezeichneten Fläche «Tennishalle» erweitert, wodurch das Baurechtsgrundstück Nr. D2353 von bisher 62'630 m<sup>2</sup> auf neu 74'547 m<sup>2</sup> vergrössert worden ist.

2. Der Inhalt und Zweck gemäss Ziffer 3.1. des Vertrages vom 24. Oktober 1996 wurde mit dem Nachtrag II vom 28. September 2007 wie folgt neu formuliert:

*Der Bauberechtigten wird das Eigentum an den sich auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Bauten und Anlagen (Heilbad mit Nebengebäuden, Konzertsaal, Parkhotel Kurhaus mit Nebengebäuden, Mehrzwecksporthalle mit Parkplätzen, 4 offenen Tennisplätzen und einer Trainingswand etc.) eingeräumt.*

*Weiter wird der Bauberechtigten das Recht eingeräumt, auf dem Baurechtsgrundstück neue Bauten und Anlagen gemäss den Vorgaben der Grundordnung St. Moritz (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan sowie allfällige Quartierpläne) zu erstellen. Ausgenommen davon ist der mit Nachtrag II geschaffene Erweiterungsbereich. Hier sind lediglich Erweiterungen der bestehenden Mehrzweck-Sporthalle (Tennisanlage) mit den dazugehörigen Anlagen zulässig, nicht aber Neubauten für andere Zwecke. Soweit mit dieser Mehrzweck-Sporthalle (Tennishalle) und den dazugehörigen Anlagen die gemäss Grundordnung der Gemeinde zur Verfügung stehende Nutzung nicht beansprucht wird, kann sie in den übrigen Teilen des Baurechtsgrundstückes D2353 realisiert werden.*

3. Die St. Moritz Bäder AG beabsichtigt, nun die heute bestehende Mehrzweck-Sporthalle durch ein neues Multisport- und Eventzentrum zu ersetzen. Damit die rechtliche Grundlage für ein solches Vorhaben gegeben ist, einigen sich die Gemeinde und die Bäder AG auf folgenden weiteren

## **II. Nachtrag zum Baurecht**

### **1. Grundstück (Stammliegenschaft und Baurechtsgrundstück**

Das Baurecht bleibt auf der Stammliegenschaft Nr. 1311 mit einer Gesamtfläche von 74'547 m<sup>2</sup> unverändert bestehen.

### **2. Umfang**

Der Umfang und die Begrenzung bleiben ebenfalls unverändert.

### 3. Inhalt und Zweck

Ziffer 3.1 des Baurechtsvertrages vom 24. Oktober 1996 inklusive Nachtrag vom 20. September 2007 wird angepasst und die zulässige Nutzung wird neu definiert:

Ziff. 3.1 lautet neu wie folgt:

*Der Bauberechtigten wird das Eigentum an den sich auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Bauten und Anlagen (Heilbad mit Nebengebäuden, Konzertsaal, Parkhotel Kurhaus mit Nebengebäuden, Mehrzwecksporthalle mit Parkplätzen, 4 offenen Tennisplätzen und einer Trainingswand etc.) eingeräumt.*

*Weiter wird der Bauberechtigten das Recht eingeräumt, auf dem Baurechtsgrundstück neue Bauten und Anlagen gemäss den Vorgaben der Grundordnung St. Moritz (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan sowie allfällige Quartierpläne) zu erstellen. Für den mit Nachtrag II geschaffenen Erweiterungsbereich gilt im Speziellen Folgendes: Erneuerungen (inkl. Abbruch und Wiederaufbau) und Erweiterungen der bestehenden Mehrzweck-Sporthalle (Tennisanlage) mit den dazugehörigen Anlagen und Neubauten innerhalb des heute bestehenden Baufeldes sind zulässig. Erneuerungen und Erweiterungen für andere Zwecke sind ebenfalls zulässig, soweit sie sich auf Doppelfunktionshallen, Wellness- und Badelandschaftsanlagen, Empfangsräume und dergleichen beschränken. Von der Tennisanlage müssen jedoch zwei Aussenplätze und zwei Innenplätze samt einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen in jedem Fall erhalten bleiben, wobei die Innenplätze auch die Funktion einer Eventhalle übernehmen dürfen. In diesem Zusammenhang ist die Baurechtsberechtigte weiter berechtigt, einen Verbindungsgang, sei es ober- oder unterirdisch, von der Mehrzweckbaute zu der Waldtrakt Residence zu erstellen und beizubehalten. Soweit mit dieser Mehrzweckbaute und den dazugehörigen Anlagen die gemäss Grundordnung der Gemeinde zur Verfügung stehende Nutzung nicht beansprucht wird, kann sie in den übrigen Teilen des Baurechtsgrundstückes D2353 realisiert werden.*

Ziffer 3.2, 3.3. und 3.4 bleiben unverändert gemäss den Verträgen vom 24. Oktober 1996 und 28. September 2007.

### 4. Dauer

Unverändert

### 5. Verselbständigung und Übertagbarkeit

Unverändert



## 6. Baurechtszins

Der Baurechtszins bleibt unverändert wie im Vertrag vom 28. September 2007 festgelegt.

## 7. Vorkaufsrecht

Unverändert

## 9. Unterbaurechte

Unverändert

## 10. Unterhaltungspflicht

Die Ziffer 10.1 und 10.3 bleiben unverändert.

Ziff. 10.2 lautet neu wie folgt:

*Die Mehrzweck-Sporthalle mit Parkplätzen, 4 offenen Tennisplätzen und einer Trainingswand bzw. nach erfolgtem Neubau der Teil der Mehrzweckbaute, welche die zwei Indoor-Tennisplätze beinhaltet und die 2 offenen Tennisplätze bilden einen wichtigen Bestandteil des Sportangebotes von St. Moritz (Schlechtwetterangebot). Die Bauberechtigte ist dafür besorgt, dass dieses Sportangebot der Öffentlichkeit zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht, und zwar auch dann, wenn der entsprechende Betriebsvertrag mit dem Betreiber ausläuft. Vorbehalten bleibt ein ausgewiesener Eigenbedarf der Bauberechtigten zu den erwähnten Zwecken oder der Nutzung der Halle als Eventhalle.*

## 11. Heimfall

Ziff. 11.1 und 11.2 bleiben unverändert.

Ziffer 11.3 wird angepasst und es gilt grundsätzlich wieder die Bestimmung des Vertrages vom 24. Oktober 1996.

Ziffer 11.3 lautet somit wie folgt:

*Beim ordentlichen und ausserordentlichen Heimfall ist die Bauberechtigte für die von ihr erstellten Anlagen und Gebäude mit dem vollen dannzumaligen Verkehrswert zu entschädigen. Soweit die von der Grundeigentümerin durch die Bauberechtigte übernommenen Anlagen und Gebäude noch bestehen, sind sie mit 70% des Verkehrswertes zu entschädigen. Wenn sich die Parteien nicht über den Verkehrswert einigen können, ist dieser von der für St. Moritz zuständigen amtlichen Aussenstelle des*

*Amtes für Immobilienbewertung festzusetzen. Die Heimfallentschädigung ist primär an die Gläubiger allfälliger auf dem Baurecht lastender Grundpfandrechte auszuzahlen.*

*Im Fall, dass die Mehrzweck-Sporthalle abgebrochen und neu erstellt wird, gilt für dieses Objekt die folgende Regelung für den ordentlichen oder ausserordentlichen Heimfall: Vom dannzumaligen Verkehrswert ist ein Betrag von CHF 1'894'000.00 zu 70% zu entschädigen und der restliche Verkehrswert ist in vollem Umfang zu entschädigen.*

## **12. Bereinigung der dinglichen Rechte**

Unverändert

## **13. Quellenrecht**

Unverändert gemäss Nachtrag I vom 28. September 2007

## **14. Obligatorische Vertragsbestimmungen**

Unverändert gemäss Nachtrag I vom 28. September 2007

## **15. Bereinigter Beschrieb des Baurechtsgrundstückes**

Unverändert

## **16. Besitzesantritt**

Unverändert

## **17. Kosten**

Die mit dem Nachtrag verbundenen Kosten, wie Notariats- und Grundbuchgebühren übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

## **18. Grundbuchanmeldung**

Der Nachtrag IV wird hiermit zum Vollzug im Grundbuch angemeldet.

St. Moritz, den

Politische Gemeinde St. Moritz

.....  
Christian Jott Jenny

.....  
Ulrich Rechsteiner

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

St. Moritz Bäder AG

.....  
Raimund Kirchleitner

.....  
Bernhard Mühlemann

Gemeindeverwaltung St. Moritz  
Via Maistra 12  
7500 St. Moritz  
[www.gemeinde-stmoritz.ch](http://www.gemeinde-stmoritz.ch)