



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 12. März 2023

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung Naturspeichersee «Nair Pitschen»

Nachführung Genereller Erschliessungsplan Beschneiung Corviglia, Begründung eines Baurechts zugunsten der Engadin St. Moritz Mountains AG



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser	3
Abstimmungsempfehlung	5
Ausgangslage	6
Vision: Eine nachhaltige technische Beschneigung für St. Moritz.....	7
Wasserbezug.....	9
Bauvorhaben	12
Beschneungskonzept	12
Speichersee «Nair Pitschen»	13
Verteilerstation.....	15
Anbindung des neuen Naturspeichersees an das Beschneigungsnetz	16
Verlegung Skipisten und Fahrwege	17
Weitere bauliche Massnahmen.....	17
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	18
Finanzierung / Kosten.....	19
Raumplanung und Planungsmittel	20
Regionaler Richtplan.....	20
Verfahren Nutzungsplanung.....	20
Der Totalrevision vorgezogene Teilrevision	21
Bisheriges Planungsverfahren	21
Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan Bereich Landschaft.....	21
Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Skigebiet Corviglia.....	22

Planungs- und Mitwirkungsbericht	23
Mitwirkungsaufgabe	23
Weiteres Verfahren	24
Einräumung eines Baurechtsvertrags.....	24
Ausgangslage	24
Wesentlicher Inhalt des Baurechtsvertrages	25
Weshalb keine Anpassung des Baurechtszinses	26
Zustimmung der Bürgergemeinde.....	27
Folgen des Abstimmungsausgangs.....	27
Einsichtnahme auf der Gemeinde	27
Anhang (verbindliche Dokumente)	29
Zonen- und Erschliessungsplan Naturspeichersee «Nair Pitschen».....	29
Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Skigebiet Corviglia.....	31
Baurechtsvertrag	33
Planbeilage	43

Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auf dem St. Moritzer Hausberg Corviglia wird seit den Anfängen des Wintertourismus Wintersport betrieben. Mit dem Bau der Corvigliabahn im Jahre 1928 begann in mehreren Etappen die mechanische Erschliessung des Skigebiets auf St. Moritzer- und Celeriner Gemeindegebiet. Mitte der 1980er Jahre wurden die ersten punktuellen Beschneigungsanlagen erstellt. Diese wurden ab Ende der 1990er Jahre zu grossflächigen Beschneigungsanlagen ausgebaut und die für deren Betrieb erforderlichen Wasserreservoirs und Pumpstationen erstellt. Mit der Inbetriebnahme des Naturspeichersees «Lej Alv» samt Pumpstation ausgangs der Val Schlattain auf Celeriner Gemeindegebiet im November 2015 hat die Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG) den ersten Schritt zu einer effizienten und nachhaltigen technischen Beschneigung des Skigebiets gemacht. Seither kann die obere Druckstufe der Beschneigungsanlage Corviglia, d. h. gut 50% der beschneibaren Pistenflächen, vollständig mit Schmelzwasser gespiesen werden, welches aus den Schlattain- und Saluverbächen gewonnen und im Naturspeichersee «Lej Alv» über die Frühling- und Sommermonate gesammelt und gespeichert wird.

Nicht nur durch die derzeit vorherrschende Energiekrise, aber auch der nachhaltige Gedanke und die optimale Nutzung der Beschneigungsanlage in den immer kürzer werdenden Schneifenstern haben die ESMAG dazu bewogen, einen weiteren Schritt vorwärts zu gehen. Durch den Bau eines zweiten Naturspeichersees «Nair Pitschen», unterhalb der Bergstation der Sesselbahn FIS auf Corviglia, könnte auch die untere Druckstufe der Beschneigungsanlage Corviglia vollständig mit Schmelzwasser gespiesen werden. Erstmals überhaupt würde eine Beschneigungsanlage in den Dimensionen der Anlage auf Cor-

viglia zu 100 % mit Schmelzwasser betrieben werden, was aus ökologischer Sicht sehr sinnvoll wäre («Schmelzwasser-Recycling»). Dadurch liessen sich Erneuerungs- und Ersatzinvestitionen in bestehende Pumpstationen vermeiden und rund 1'000'000 kWh Elektrizität einsparen, was dem jährlichen Energieverbrauch von 280 Haushalten (4-Personen Haushalt mit 3500 kWh/a) entspricht.

Für die Realisierung dieses Projekts muss die Ortsplanung im Bereich des Zonenplans und des Generellen Erschliessungsplans revidiert werden. Zudem soll zwecks Beanspruchung der sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz und Bürgergemeinde St. Moritz befindlichen Parzelle 1873 ein Baurecht eingeräumt werden. Diese Teilrevision der Ortsplanung wird zudem zum Anlass genommen um den Generellen Erschliessungsplan Beschneigung Corviglia mit den im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen bewilligten Beschneigungsanlagen nachzuführen. Das der ESMAG eingeräumte Baurecht dauert bis 2057, wobei der jährliche Baurechtszins von CHF 200'000 unverändert bleibt. Die Baukosten für den Naturspeichersee «Nair Pitschen» gehen vollumfänglich zu Lasten der ESMAG.

Abstimmungsempfehlung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitglieder und einem Mitglied im Ausstand empfiehlt Ihnen der Gemeinderat einstimmig, der Teilrevision der Ortsplanung Naturspeichersee «Nair Pitschen», Teilrevision der Ortsplanung Naturspeichersee «Nair Pitschen, der Nachführung Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Corviglia und der Begründung eines Baurechts zugunsten der Engadin St. Moritz Mountains AG zuzustimmen.

Der Gemeindevorstand wird gleichzeitig ermächtigt, Änderungen an der Vorlage, welche sich aus dem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ergeben, selbst vorzunehmen.

St. Moritz, 26. Januar 2023

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:	Christian Jott Jenny
Der Gemeindeschreiber:	Ulrich Rechsteiner

Ausgangslage

Die Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG) möchten unterhalb der Bergstation der Sesselbahn FIS einen neuen ca. 300'000 m³ Wasser fassenden Naturspeichersee für die technische Beschneigung des Skigebietes realisieren. Der Naturspeichersee soll mit dem sich auf Gemeindegebiet Celerina befindlichen bestehenden Naturspeichersee «Lej Alv» hydraulisch verbunden werden und mit Schmelzwasser aus der Val Schlattain und der Val Saluver gespiesen werden.

Mit der Realisierung dieses zweiten Naturspeichersees könnte auch die untere Druckstufe der Beschneigungsanlage auf Gemeindegebiet St. Moritz und Celerina vollständig ohne Grundwasser, welches heute mit entsprechendem Energieaufwand in die verschiedenen Reservoirs am Berg vom Tal aus hochgepumpt werden muss, gespiesen werden. Auf Reinvestitionen in die um die Jahrtausendwende entstandenen Reservoirs und Pumpstationen Unteralpina, Signal, Trutz und Munt da San Murezzan könnte vollständig verzichtet werden. Erstmals überhaupt könnte eine Beschneigungsanlage nur mit Schmelzwasser betrieben werden, was auch aus ökologischer Sicht sehr sinnvoll wäre.

Von der Grösse her ist der geplante Naturspeichersee «Nair Pitschen» etwas kleiner vorgesehen als der bestehende Naturspeichersee «Lej Alv» auf Celeriner Gemeindegebiet. Die Wasseroberfläche wird mit 32'000 m² um 36% kleiner ausfallen. Der Naturspeichersee «Nair Pitschen» würde aber eine grössere Seetiefe als der Naturspeichersee «Lej Alv» aufweisen.

Für die Realisierung dieses Speichersees ist vorgängig die Ortsplanung zu revidieren. Davon betroffen sind der Zonenplan Bereich Landschaft, der Generelle Erschliessungsplan (GEP) Landschaft, Bereiche Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Beschneigung. Ebenfalls sind ein Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Die ESMAG hat mit den Planungsarbeiten die Firmen Klenkhart & Partner Consulting, Innsbruck sowie Eco Alpin, Celerina beauftragt. Während die Firma Klenkhart & Partner Consulting für die Projektierung des neuen Naturspeichersees verantwortlich ist (gleicher Planer wie für den bestehenden Naturspeichersee «Lej Alv»), wickelt die Eco Alpin die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Raumplanung in Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbau der Gemeinde St. Moritz ab, welche wiederum vom Ortsplaner der Gemeinde, der Planpartner AG, unterstützt wird.

Im Rahmen dieser Planung soll auch der GEP Beschneigung Corviglia nachgeführt werden. Sämtliche Beschneigungsanlagen, welche gestützt auf die Wegleitung «Beschneigung» des Amts für Raumentwicklung Graubünden ohne vorgängige Revision des GEPs realisiert werden konnten, sollen im GEP nachgeführt werden.

Um den neuen Naturspeichersee herum ist die Ausscheidung eines ca. 83'000 m² Fläche umfassendes Baurechtsgrundstücks vorgesehen. Das Baurechtsgrundstück käme auf der Stammparzelle 1873 zu liegen, welche sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz und der Bürgergemeinde St. Moritz befindet.

Vision: Eine nachhaltige technische Beschneigung für St. Moritz

Als Grundlage für die angelaufene Totalrevision der Ortsplanung wurde im Rahmen des Masterplans «St. Moritz 2030» eine Vision und Raumstrategie erarbeitet. Der Masterplan setzt sich mit der Frage auseinander, wo St. Moritz bei der Ortsentwicklung in Zukunft seine Akzente setzen will. Im Masterplan «St. Moritz 2030» sind neun strategische Schwerpunkte mit einzelnen Stossrichtungen ausgearbeitet worden. Diese sollen fortan Leitschnur der Orts- und Landschaftsplanung sein. Unter den beiden Schwerpunktthemen «Logisch Eco» und «Top Alpin» will St. Moritz auch in Umwelt- und Energiebelangen zu den Top-Destinationen gehören. Ressourcen sollen

effizient genutzt und der Natur und Landschaft mit der nötigen Sorgfalt begegnet werden. St. Moritz will aber auch beste Rahmenbedingungen für Sport, Erholung und Outdoor-Abenteuer bieten. Die Vorteile der Schneesicherheit, Sommerfrische und gesunden Luft sollen ausgespielt werden und ganzjährig intensive Bergerlebnisse ermöglichen.

Das Projekt für den Bau eines zweiten Naturspeichersees «Nair Pitschen» entspricht den Zielen der beiden erwähnten Schwerpunktthemen des Masterplans «St. Moritz 2030». St. Moritz wäre weltweit das erste Skigebiet, das integral Schmelz- und Niederschlagswasser am Berg sammelt, speichert und wiederverwertet und damit Schmelzwasser-Recycling betreibt. Der technische Schnee würde mit CO²-neutraler Elektrizität zertifizierter Schweizer Wasserkraft produziert werden. Für die technische Beschneigung des Skigebiets Corviglia würde fortan kein Grundwasser mehr verwendet werden.

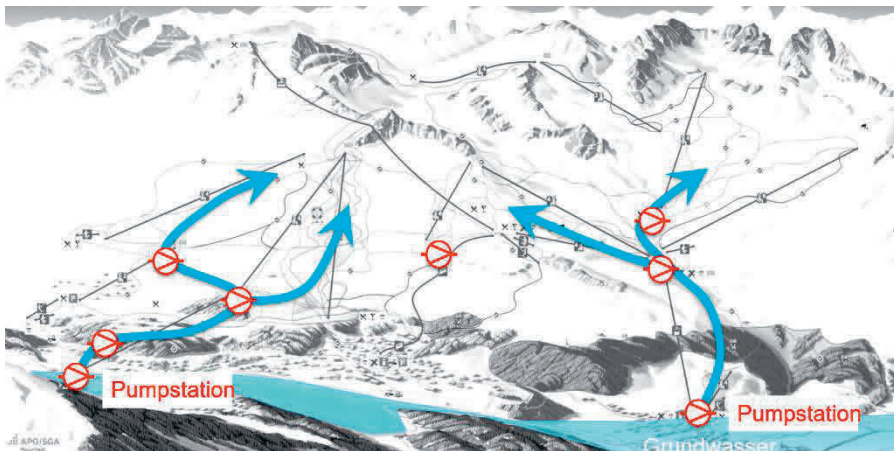
Das geplante Speichervolumen von rd. 300'000 m³ entspricht ungefähr dem bisherigen Wasserbedarf, welcher seit dem Bau des Naturspeichersees «Lej Alv» für die technische Beschneigung der unteren Druckstufe erforderlich war. Die künftige Energieeinsparung errechnet sich aus dem Energiebedarf zur Hebung des Speicherinhalts vom Talboden ab St. Moritz/Celerina auf das Niveau des Speichersees «Nair Pitschen» abzüglich des Energiebedarfs für die Füllung des Sees über die bestehenden Wasserfassungen beim Speichersee «Lej Alv». Zum Anheben des benötigten Speicherinhalts vom Niveau der Grundwasserbrunnen im Tal (ca. 1'780 m.ü.M.) zum neuen Naturspeichersee (2'620 m.ü.M.) werden über 1'000'000 kWh Strom benötigt. Die Füllung des neuen Naturspeichersees aus der Pumpstation Lej Alv (2'535 m.ü.M.) benötigt weniger als 1/10 der Energie. Die jährliche Energieeinsparung beträgt rund 1'000'000 kWh. Das entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von 280 Haushalten (4-Per-

sonen Haushalt mit 3'500 kWh/a). Weitere betriebliche Einsparungen ergeben sich aus dem Aufheben bestehender Pumpstationen, die in den nächsten Jahren teils umfassend saniert werden müssten.

Konkret bedeutet dies, eine 100 %-ige Entlastung des Grundwassers im Spätherbst (300 Mio. Liter Trinkwasser), eine weitere massive Reduktion des Strombedarfs (nach dem Bau des Naturspeichersees «Lej Alv» im Jahr 2015) und dass es den Rückbau von Beschneigungsinfrastruktur (Pumpstationen) zur Folge hätte.

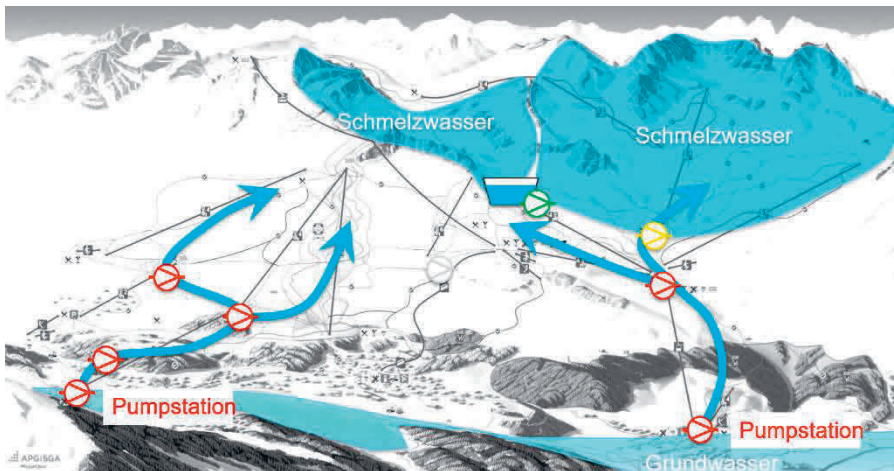
Wasserbezug

Die ab Mitte der 1980er Jahre gebauten Beschneigungsanlagen wurden ursprünglich mit aus Quellen und Bächen entnommenem Wasser gespeisen. Ende der 1990-er Jahre wurden dann die Grundwasserfassungen im Tal in Betrieb genommen. Das Wasser wurde bis zum Bau des Naturspeichersees «Lej Alv» auf Celeriner Gemeindegebiet mit hohem energetischem Aufwand vom Tal ab den Grundwasservorkommen in Celerina, St. Moritz Bad und Champfèr über mehrere Stufen in die sich im Skigebiet befindlichen Reservoirs gepumpt.



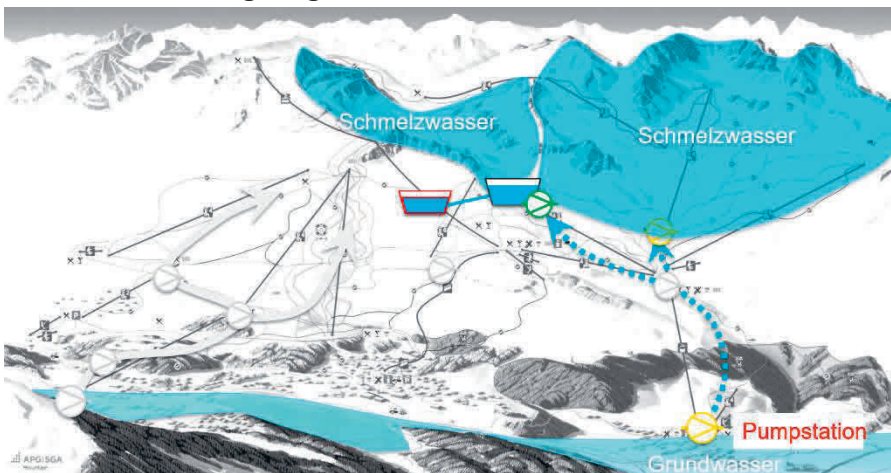
Wasserbezug mit Pumpstationen vor dem Bau des ersten Naturspeichersees Lej Alv (Quelle: ESMAG)

In der Wintersaison 2015/2016 konnte Ausgangs der Val Schlattain auf Celeriner Gemeindegebiet der erste Naturspeichersee der Schweiz in Betrieb genommen werden. Bereits in der ersten Betriebs-saison des neuen Naturspeichersees «Lej Alv» zeigte sich, wie wert-voll genügend grosse Wasserreserven am Berg sind, um bis zu den Festtagen ein attraktives Grundangebot an Skiabfahrten bereitstellen zu können. Der Naturspeichersee «Lej Alv» wird ausschliesslich mit Schmelzwasser aus der Val Schlattain und der Val Saluver während der Schmelzperiode im Frühling gefüllt. Dadurch kann im Herbst bei Inbetriebnahme der Beschneigungsanlagen die gesamte obere Druckstufe der Beschneigungsanlage Corviglia mit Wasser gespiesen werden. Die untere Druckstufe wird jedoch wie bis anhin mit Grundwasser, welches vom Tal auf den Berg gepumpt wird, gespiesen. Der Bau des Naturspeichersees «Lej Alv» ermöglichte bereits den Rückbau der technischen Einrichtungen des ehemaligen Reservoirs Corviglia und der Pumpstation Glüna (Pumpen, Kompressoren, Trafos etc.). Seit der Inbetriebnahme des Naturspeichersees «Lej Alv» können pro Jahr rund 2'000'000 kWh Elektrizität eingespart werden.



Wasserbezug mit bestehendem Naturspeichersee „Lej Alv“ (Quelle: ESMAG)

Der nächste Schritt sieht nun vor, in der Geländesenke unterhalb der Bergstation der Sesselbahn FIS einen weiteren Naturspeichersee «Nair Pitschen» mit einem Fassungsvermögen von 300'000 m³ Wasser zu erstellen. Dieser Naturspeichersee soll hydraulisch mit dem Naturspeichersee «Lej Alv» verbunden werden. Das heisst, dass die Befüllung des Sees ebenfalls mit Schmelzwasser ab der Val Schlattain und der Val Saluver erfolgen soll. Die im Rahmen von zwei BAB-Verfahren bewilligten Wasserbezugsmengen ab den Schlattain- und Saluverbächen lassen eine Befüllung beider Naturspeicherseen «Lej Alv» und «Nair Pitschen» zu. Die technischen Einrichtungen der bestehenden Pumpstationen und Reservoirs würden zurückgebaut werden. Die Anlagen für den Grundwasserbezug ab Celerina ins Skigebiet, würden zur Sicherstellung des Betriebs bei grösseren Pannen, erhalten bleiben. Dank diesem zweiten Naturspeichersee «Nair Pitschen» könnte auch die untere Druckstufe der Beschneiungsanlage ausschliesslich mit Schmelzwasser betrieben werden. Erstmals überhaupt würde das sogenannte «Schmelzwasserrecycling» für die technische Beschneigung umgesetzt werden.

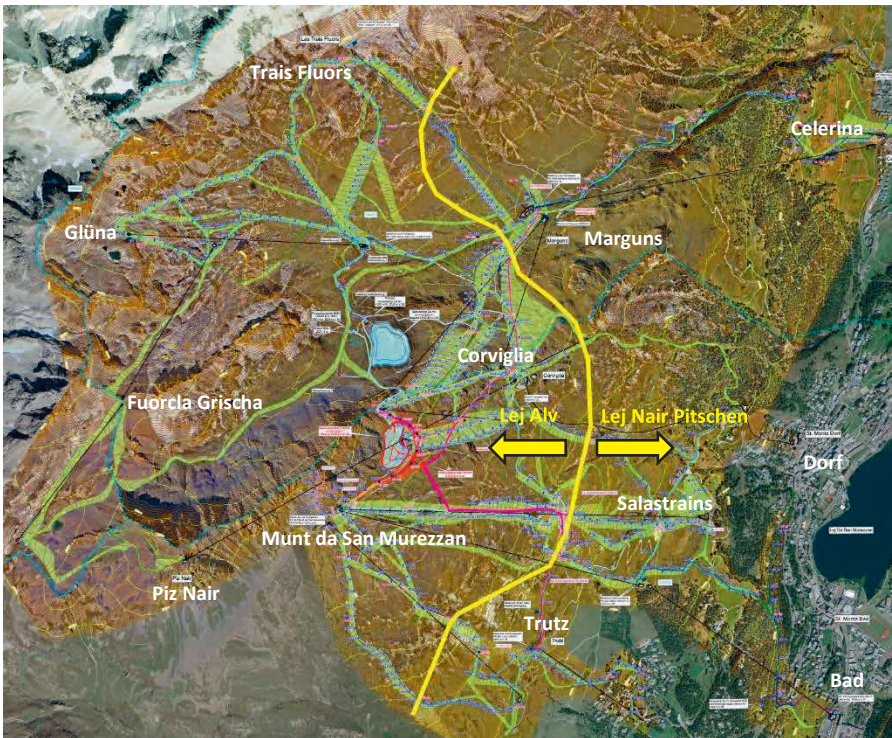


Wasserbezug mit bestehendem Naturspeichersee „Lej Alv“ und geplantem Naturspeichersee „Nair Pitschen“ (Quelle: ESMAG)

Bauvorhaben

Beschneungskonzept

Der Naturspeichersee «Lej Alv» versorgt heute mit seiner Pumpstation die hoch gelegenen Pistenbereiche des Skigebietes (obere Druckstufe). Der neue Naturspeichersee «Nair Pitschen» soll die tiefer gelegenen Pistenbereiche mit Wasser versorgen (untere Druckstufe) und ist dabei so situiert, dass dies ohne Pumpenergie erfolgen kann. Der Naturspeichersee liegt auf rund 2'620 m.ü.M. wodurch die technische Beschneieung rein mit Eigendruck aus der geodätischen Höhenlage erfolgen kann.



Darstellung der Druckstufen (Quelle: Klenkart & Partner Consulting, Ergänzungen Hochbau St. Moritz)

Speichersee «Nair Pitschen»

Der Standort des Naturspeichersees «Nair Pitschen» wurde bereits in der ersten Planungsphase im Jahr 2010 eines Naturspeichersees zusammen mit 5 weiteren Standorten untersucht und grundsätzlich für äusserst geeignet befunden. Der Entwurf des Naturspeichersees mit den angrenzenden Pistenanpassungen sieht einen Materialausgleich vor Ort vor, sodass keine externen Deponien für Überschussmaterial erforderlich werden. Der Kies für den Speicherbau wird aus dem Aushub gewonnen, sodass kein zusätzlicher Materialabbau erforderlich wird. Mit diesem Materialkonzept werden ca. 1600 Lastwagentransporte vom Tal durch St. Moritz auf den Berg vermieden. Der Damm kann als Erd- bzw. Steinschüttdamm aus vor Ort gewonnenem Material geschüttet werden. Die Dammkronen werden mit Rasenziegeln begrünt und naturnah gestaltet (Umlagerungsverfahren, analog Naturspeichersee «Lej Alv»).

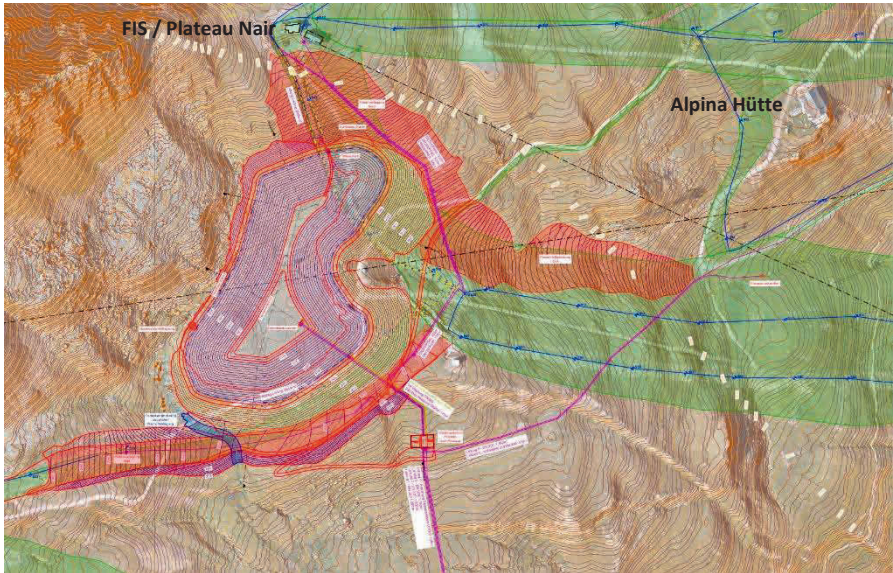
Der Materialüberschuss aus dem Speicherbau wird für die Anpassung der Skiabfahrten beidseitig des Naturspeichersees verwendet. Je nach angetroffener Geologie wird evtl. eine Zufuhr von hochwertigem gebrochenem Gesteinsmaterial aus dem Abbaugbiet beim «Lej Alv» erforderlich.

Die Abdichtung des Naturspeichersees wird in identischer Bauweise wie beim Naturspeichersee «Lej Alv» mit Kunststoffdichtungsbahnen erfolgen, welche vollflächig bekieset werden. Der Naturspeichersee «Nair Pitschen» soll eine Nierenförmige-Form aufweisen. Unterhalb des Trassees der Luftseilbahn Corviglia – Piz Nair muss eine Einbuchtung erstellt werden, damit die minimalen Bodenabstände der Luftseilbahn bis zur Dammkrone eingehalten werden können. Flachwasserzonen werten den Dammbereich beim Ovel da la Resgia ökologisch auf.

Die Piste Nr. 5 «FIS» wird im oberen Bereich zwischen dem Bahntrasseesee der Sesselbahn FIS und dem neuen See seitlich verlegt und harmonisch in die Landschaft integriert. Mit dem Materialüberschuss aus dem Speicherbau kann dieser Pistenbau bewerkstelligt werden. Die Verlegung betrifft auch die Piste Nr. 6 «Standard» (im Sommer Fahrweg) von Munt da San Murezzan Richtung FIS und die Schneileitungen.

Die wichtigsten Kenndaten des Naturspeichersees sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen (Abweichungen im Bauprojekt vorbehalten):

Gesamtinhalt bei Stauziel	307'250 m ³
Stauraumvolumen (über Urgelände)	260'000 m ³
Kote Dammkrone	2'628.00 m.ü.M.
Gefahrenkote – OK Dichtung	2'627.80 m.ü.M.
Initiale Stauhöhe	11.65 m
Stauspiegelkote	2'626.65 m.ü.M.
Gesamtfreibord	1.35 m
Sicherheitsfreibord	1.15m
Kote Beckenboden (tiefster Punkt)	2'607.00 m.ü.M.
Stauhöhe über Urgelände (durch Damm gestaute Höhe)	13.00 m.ü.M.
grösste Schütthöhe (gemessen vom luftseitigen Dammfuss zur Dammkrone)	27.00 m.ü.M.

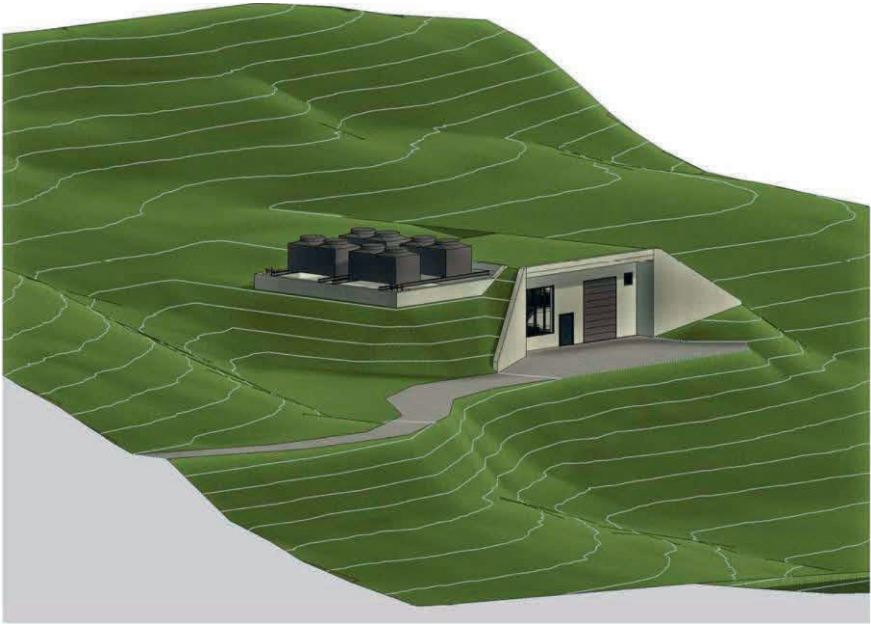


Lageplan des geplanten Naturspeichersees «Nair Pitschen» (Quelle: Klenkart & Partner Consulting)

Verteilerstation

Die Verteilerstation des Naturspeichersees «Nair Pitschen» wird am Dammfuss unterhalb des Sees auf 2'595 m.ü.M. situiert. Das Gebäude wird in Stahlbetonbauweise errichtet und hat eine Länge von rund 26.00 m und eine Breite von 12.70 m. Die Rückwand des Gebäudes wird eingeschüttet, sodass es möglichst gut in die Umgebung integriert wird. Die maximale Höhe des Gebäudes beträgt 5.80 m, wobei die acht Kühltürme am Dach der Station situiert und somit höher als der Betonbau sind. In der Verteilerstation befindet sich die Kühlturmanlage samt den erforderlichen Wasserbecken und Kühlturmpumpen sowie ein Elektroraum. Sämtliche Teichleitungen münden in die Verteilerstation, wo sie abgeschiebert werden können. Von dort wird das Schneewasser auf die ausgehenden Schneileitungen verteilt.

Ausserdem werden die Überwachungseinrichtungen des Speichersees in der Verteilerstation situiert.



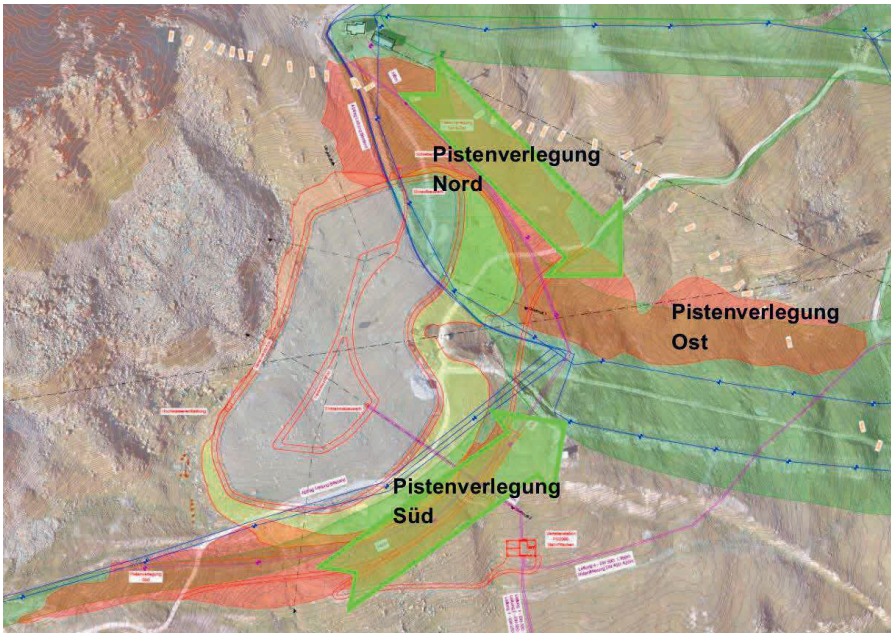
Visualisierung Verteilerstation «Nair Pitschen» (Quelle: Klenkart & Partner Consulting)

Anbindung des neuen Naturspeichersees an das Beschneigungsnetz

Die Anbindung an das bestehende Beschneigungsnetz erfolgt über vier neue Feldleitungen, die zu Knotenpunkten des bestehenden Netzes talwärts verlegt werden, in Richtung der bisherigen Pumpstation Trutz, Schieberschacht Tschainas, Schieberschacht Stütze 9 Sesselbahn Salastrains und bisherige Pumpstation Marguns. Diese Leitungen werden nur mit Eigendruck beaufschlagt und werden grosszügig dimensioniert um Druckverluste zu minimieren.

Verlegung Skipisten und Fahrwege

Die Pisten nördlich und östlich (Nr. 5, «FIS») und südlich des Naturspeichersees (Nr. 6, «Standard») müssen, im Falle der Piste Nr. 5 weil die Seefläche im heutigen Pistentrassee zu liegen kommt und im Falle der Piste Nr. 6, weil der Dammfuss im heutigen Pistentrassee zu liegen kommt, verlegt und durch Umlagerung der Vegetation neu modelliert werden. Mit dem Materialüberschuss aus dem Speicherbau kann die Pistenmodellierung bewerkstelligt werden. Die Verlegung betrifft ebenso den Fahrweg Richtung Munt da San Murrezzan, welcher künftig entlang der Piste verläuft.



Schema Pistenverlegung (Quelle: Klenkart & Partner Consulting)

Weitere bauliche Massnahmen

Im Rahmen des Baus des Naturspeichersees Nair Pitschen sind weitere bauliche Massnahmen erforderlich. Die Beschneiungsleitungen und Schächte müssen infolge der Verlegung der Pisten Nr. 5 und 6

ebenfalls verlegt werden. Der beim Dammfuss entspringende Ovel da la Resgia wird revitalisiert. Im Bereich des bestehenden Fahrweges in Richtung Munt da San Murezzan soll zur Überführung des Baches eine Furt erstellt werden. Weiter müssen die Leitungen für die Notentleerung des Naturspeichersees «Nair Pitschen» in den Ovel da la Resgia und in Richtung Marguns erstellt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Bau eines Naturspeichersees ist in der kantonalen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) nicht explizit der UVP-Pflicht unterstellt. Die Anlage hat jedoch den gleichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt wie UVP-pflichtige Vorhaben (UVPV, Art. 4) zu entsprechen. Die Umweltauswirkungen sind für das Vorhaben abzuklären und Massnahmen zur Einhaltung der Vorschriften zu planen. Gemäss Anhang zur KVUVP sind Anlagen der UVP-Pflicht unterstellt, sofern die beschneibare Fläche über 50'000 m² beträgt, bzw. die Terrainveränderungen für Schneesportanlagen mehr als 5'000 m² beträgt. Dabei soll die UVP innerhalb des Nutzungsplanverfahrens erfolgen, sofern dieses eine umfassende Prüfung ermöglicht. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist somit Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung.

Im Rahmen der UVP findet die abschliessende Beurteilung für die nachstehenden Bereiche statt:

- Luft
- Lärm
- Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall
- Nichtionisierende Strahlung (NIS)
- Grundwasser
- Oberflächengewässer, aquatische Lebensräume und Quellen
- Wasserversorgungsnachweis
- Entwässerung
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe

- Altlasten
- Boden
- Umweltgefährdende Organismen
- Geologie, Störfallvorsorge, Katastrophenschutz Umweltgefährdende Organismen (nicht relevant)
- Wald
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Landschaft
- Langsamverkehr
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

Zusammenfassend kommt die Umweltverträglichkeitsprüfung zum Schluss, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Schutzmassnahmen umweltverträglich gestaltet werden kann.

Finanzierung / Kosten

Die Gemeinde St. Moritz unterstützt das Bauprojekt Naturspeichersee «Nair Pitschen». Die Kostentragung wurde in einer Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde St. Moritz und der ESMAG wie folgt geregelt.

- a) Die Kosten für die Ausarbeitung der Grundlagen für die Teilrevision der Ortsplanung, so insbesondere die Aufwände der Eco Alpin SA, werden von der ESMAG getragen.
- b) Die Gemeinde überbindet gestützt auf Art. 22 Abs. 4 Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) der ESMAG die Kosten, welche ihr durch den Beizug externer Berater und Experten entstehen sowie sämtliche im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag anfallenden Kosten (Grundbuchgebühren, Geometer, allfällige Handänderungssteuern etc.).
- c) Die Gemeinde übernimmt die Kosten und Aufwände, die durch den Einsatz von Gemeindefunktionären, Kommissionen und Behörden anfallen. Sie übernimmt zudem sämtliche Kosten, die für

die Ausarbeitung der Botschaft zu Händen der Volksabstimmung und Durchführung derselben nötig sind.

- d) Für die Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren sind die Verfügungen der jeweiligen Behörden und Gerichte massgebend.

Durch die Teilrevision der Ortsplanung wird kein Ausgleich eines planungsbedingten Vorteils fällig.

Für den eigentlichen Bau des Naturspeichersees «Nair Pitschen» wird mit Baukosten von ungefähr CHF 12 Mio. gerechnet. Die Erbringung des Finanzierungsnachweises für den eigentlichen Bau ist Sache der ESMAG.

Raumplanung und Planungsmittel

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Oberengadin wurde mit RB Nr. 1200 am 18. Dezember 2012 von der Regierung genehmigt. Der Standort des vorgesehenen Naturspeichersees «Nair Pitschen» befindet sich innerhalb des Intensiverholungsgebietes, welches auch Inhalt des kantonalen Richtplanes bildet. Derzeit lässt die Region Maloja ein neues Kapitel «Mountainbike» im regionalen Richtplan erarbeiten. Dieses wird demnächst dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Fahrstrasse zwischen Corviglia und der Bergstation Munt da San Murezzan soll demnach als Teil einer bestehenden Mountainbike Route in den Richtplan aufgenommen werden.

Verfahren Nutzungsplanung

Das Verfahren für die Festlegung des Naturspeichersees «Nair Pitschen» in der kommunalen Nutzungsplanung richtet sich nach den Vorgaben gemäss Art. 47 – 49 KRG und Art. 12 – 15 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Der Totalrevision vorgezogene Teilrevision

Aufgrund der langen Planungszeit der in der Gemeinde St. Moritz angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt die vorliegende Teilrevision Naturspeichersee «Nair Pitschen»/ Nachführung Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Corviglia im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung, die der Gesamtrevision vorgezogen wird.

Bisheriges Planungsverfahren

Die Planungsvorlage wurde von der Politischen Gemeinde St. Moritz dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) mit Schreiben vom 5. August 2021 zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Der Vorprüfungsbericht des ARE ist am 24. Februar 2022 eingegangen. Die im Vorprüfungsbericht des ARE enthaltenen Hinweise sind in die Weiterbearbeitung der Planungsvorlage eingeflossen.

Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan Bereich Landschaft

Der zukünftige Naturspeichersee «Nair Pitschen» liegt heute vollständig innerhalb der Landwirtschaftszone, welche von der Wintersportzone überlagert ist. Die künftig vom Wasser belegte Fläche (Innenseite des Damms) wird in das übrige Gemeindegebiet umgezont, da sie nicht mehr für die Alpbewirtschaftung zugänglich sein wird. Die Aussenseite des Damms bleibt unverändert in der Landwirtschaftszone. Die Wintersportzone verbleibt unverändert.

Im Zusammenhang mit dem Naturspeichersee «Nair Pitschen» wird die vorgesehene Verlegung des Fahrweges Corviglia – Munt da San Murezzan auf einer Länge von rund 460 m im Generellen Erschliessungsplan (Verkehr) festgelegt. Die endgültige Geländemodellierung erfolgt im Rahmen der Detailprojektierung. Daher kann die endgültige Linienführung von der im Plan (siehe Anhang) dargestellten Form abweichen.

Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Skigebiet Corviglia

Gemäss Art. 98 Abs. 5 Baugesetz (BauG) ist es nach Massgabe des Erschliessungsplanes zulässig, Pisten und Loipen maschinell zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Im Jahre 2007 hat das ARE mit Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes eine Wegleitung «Beschneigungsanlagen» herausgegeben. Laut der Wegleitung erfordern Beschneigungsanlagen, unabhängig von der Grösse, eine Baubewilligung seitens der Gemeinde sowie einer BAB-Bewilligung seitens des Kantons. Für grössere Beschneigungsanlagen muss zudem vorgängig noch eine Nutzungsplanung in der Gemeinde mit entsprechender Verabschiedung durch den kommunalen Souverän durchgeführt werden. Mit der Wegleitung wurde den Gemeinden empfohlen, den Schwellenwert für die Bejahung einer Nutzungsplanungspflicht in der Regel bei 15 – 20 ha, in Fällen besonders umstrittener Problemstellungen in Bezug auf Ökologie, Lärm und/oder Wasserbezug allenfalls schon bei 10 ha anzusetzen. Gestützt auf diese Wegleitung wurden im Skigebiet Corviglia einige Beschneigungsanlagen ohne vorgängige Durchführung einer Nutzungsplanung resp. ohne dass sie in Generellen Erschliessungsplan enthalten waren, durch Kanton und Gemeinde bewilligt. Im Einzelnen betrifft dies aus St. Moritzer Gemeindegebiet folgende Abschnitte:

- Piste 1 «Paradiso»
- Piste 2, «Swing», Verbindung Restaurant Chamanna – Piste «Swing»
- Piste 2, «Swing», unterster Abschnitt oberhalb Talstation Randolins
- Piste 6, «Standard», Verbindung Munt da San Murezzan – FIS
- Piste 4, «Muntanella», Verbindung unterer Teil «Muntanella» - Salastrains
- Piste 13, «Runzöl», entlang Skilift
- Piste 29, Talabfahrt Suvretta

- Cross-Piste auf Munt da San Murezzan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird der Generelle Erschließungsplan Beschneigung Skigebiet Corviglia mit diesen Abschnitten nachgeführt.

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Für die Planungsvorlage wurden umfangreiche Grundlagen und Projektvorlagen erstellt und im Planungs- und Mitwirkungsbericht abgebildet und erläutert. Neben den raumplanerischen und touristischen Aspekten wurden auch ökologische Aspekte sorgfältig aufbereitet und dokumentiert. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht gibt ein umfassendes Bild der Arbeiten für die Teilrevision der Ortsplanung wieder.

Mitwirkungsaufgabe

Die bereinigte Vorlage lag in der Abteilung Hochbau der Gemeinde St. Moritz vom 10. November 2022 bis und mit 12. Dezember 2022 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben in einer gemeinsamen Mitwirkungseingabe zwei Umweltschutzorganisationen Stellung zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung genommen. Die Mitwirkungseingabe befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Themen:

- Wasserverfügbarkeit
- Gewässer- und Quellschutz
- Wasserherkunft und Restwasserstrecken
- Flora, Fauna, Lebensräume und Ersatzpflicht
- Landschaftschutz / Schonung der Landschaft

Der Gemeindevorstand hat die Mitwirkungseingabe ausgewertet und beschlossen, dass sich aufgrund dieser Mitwirkungseingaben keine Anpassung der Planung aufdrängt und deshalb auf eine zweite Mitwirkungsaufgabe verzichtet werden kann. Den Mitwirkenden

wurde schriftlich zu ihren Einwänden und Anregungen Antwort erstattet. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie der Umweltverträglichkeitsbericht wurden wo nötig ergänzt und angepasst.

Weiteres Verfahren

Bei Annahme dieser Vorlage wird anschliessend die öffentliche Beschwerdeauflage während 30 Tagen stattfinden. Die Planungsvorlage wird der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung unterbreitet. Sobald die Planungsvorlage genehmigt ist, bestehen die Grundlagen zur späteren Prüfung und Genehmigung des nachfolgenden Baugesuchs für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB).

Einräumung eines Baurechtsvertrags

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde sind Eigentümer von verschiedenen Liegenschaften (Parzellen), welche das Skigebiet Corviglia betreffen und eine Fläche von insgesamt rund 13'990'000 m² umfassen. Für die darauf bestehenden Bauten und Anlagen räumten die Gemeinden der ESMAG im Jahre 2007 verschiedene Baurechte und Dienstbarkeiten ein. Weitere Baurechte übernahm die ESMAG im Rahmen der Fusion oder als Folge eines Tausches.

Die Parzelle 1873 ist eine der Liegenschaften, die im gemeinsamen Eigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde liegt. Diese Parzelle weist eine Fläche von rund 12'931'000 m² auf und ist zugunsten der ESMAG mit verschiedenen Baurechten belastet, deren Flächen insgesamt rund 194'000 m² betragen.

Mit Nachtrag zu den Baurechten, den die Bürgergemeinde an der ausserordentlichen Urnenabstimmung vom 31. Mai 2021 geneh-

migte, legten die Parteien fest, dass der Baurechtszins für alle Baurechte insgesamt CHF 200'000 im Jahr beträgt. Zudem wurden bestimmte Baurechte verlängert, womit alle Baurechte einheitlich bis 2057 dauern.

Wesentlicher Inhalt des Baurechtsvertrages

Damit auf Parzelle 1873 im Gebiet vom Piz Nair Pitschen ein Speichersee mit Verteilerstation, Anschlusswerke und Leitungen gebaut werden kann, ist es notwendig, dass die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde als Grundeigentümer der ESMAG ein weiteres Baurecht einräumt, wie dies auch im Zusammenhang mit den übrigen Bauten und Anlagen der Fall ist. Wie in der Vergangenheit, soll auch über diesen Baurechtsvertrag zuerst die Bürgergemeinde befinden und erst danach die Politische Gemeinde.

Der Baurechtsvertrag für den Speichersee hat im Wesentlichen folgenden Inhalt (für Einzelheiten siehe Vertragstext im Anhang):

- Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde als Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 1873 räumen der ESMAG das Recht ein, auf dieser Liegenschaft ein Naturspeichersee mit Verteilstation, Anschlusswerke und Leitungen zu erstellen.
- Das Baurecht weist eine Fläche von ca. 83'000 m² auf. Die Lage und das Ausmass der Baurechtsfläche ergibt sich aus dem beiliegenden Plan.
- Das Baurecht wird bis 30. April 2057 eingeräumt. Damit endet dieses Baurecht gleichzeitig wie die übrigen Baurechte.
- Ein zusätzlicher Baurechtszins wird nicht vereinbart, dieser gilt mit dem Baurechtszins von CHF 200'000 pro Jahr als abgegolten, welche die ESMAG im Zusammenhang mit den anderen Baurechten bezahlt.

- Nach Ablauf der Vertragsdauer bestehen im Wesentlichen zwei Möglichkeiten: Die Baute geht in das Grundeigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde über, sofern das Baurecht nicht verlängert wird und die Grundeigentümer die Baute übernehmen wollen (Heimfall). Dann haben die Grundeigentümer die ESMAG mit 80% des dannzumaligen amtlichen Verkehrswerts zu entschädigen. Sind die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde hingegen nicht daran interessiert, den Betrieb fortzuführen und ist die ESMAG auch nicht daran interessiert, das Baurecht zu verlängern, ist die ESMAG verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, also die Baute zu entfernen.

Weshalb keine Anpassung des Baurechtszinses

Der Gemeindevorstand hat im Rahmen einer Interessensabwägung geprüft, ob und in welchem Umfang eine Anpassung des Baurechtszinses fällig wäre. Folgende Überlegungen haben ihn zum Schluss gebracht, dass durch die Einräumung des Baurechtsvertrags keine Erhöhung des Baurechtszinses gerechtfertigt ist:

- Keine Abweichung zum genehmigten Nachtrag zum Baurechtsvertrag
- Investition in den Tourismus von St. Moritz – Sicherstellung der Wertschöpfung für andere Wirtschaftskreise im Ort (Hotellerie, Handel und Gewerbe) durch garantierten Wintersportbetrieb
- Nachhaltigkeit / Verringerung der natürlichen Ressourcen
- Keine zusätzliche Mehrbelastung der Bergbahnen in schwierigem Umfeld
- Rückbau- und Renaturierungsverpflichtung auf Kosten der ESMAG, sollte der Betrieb nicht weitergeführt werden
- Analoge Regelung bei Baurechtsvertrag Naturspeichersee «Lej Alv» (Gemeinde Celerina)

Zustimmung der Bürgergemeinde

Für Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit Grundeigentum der Bürgergemeinde alleine oder bei gemeinsamem Grundeigentum mit der Politischen Gemeinde bei jeweils über 5'000 m² Grundfläche und bei Belastung von Grundeigentum mit dinglichen Rechten mit einer Dauer von über 30 Jahren, ist die Bürgerversammlung zuständig (vgl. Art. 16 lit. e) der Statuten der Bürgergemeinde). Die Bürger von St. Moritz haben anlässlich ihrer ordentlichen Versammlung vom 26. April 2022 der Einräumung des Baurechtsvertrags einstimmig zugestimmt.

Folgen des Abstimmungsausgangs

Bei Annahme dieser Vorlage werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren für das Projekt «Natuspeichersee Nair Pitschen» geschaffen. Die mit dieser Teilrevision zusammenhängenden Kosten richten sich nach der Planungsvereinbarung (siehe sep. Kapitel).

Einsichtnahme auf der Gemeinde

Auf der Gemeinde (Hochbau, Via Maistra 12) können zu den ordentlichen Öffnungszeiten folgende Planungsdokumente (Pläne in Originalgrösse) eingesehen werden:

Verbindliche Dokumente:

- Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan Natuspeichersee «Nair Pitschen» vom 13. Dezember 2022, Mst. 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Skigebiet Corviglia vom 13. Dezember 2022, Mst. 1:5'000
- Umweltverträglichkeitsbericht Hauptuntersuchung vom 31. Oktober 2022

Grundlagen und Beilagen (zur Information):

- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 24. Februar 2022
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 19. Dezember 2022
- Bericht Geotechnische Grundlage vom 02. August 2022 mit folgenden Plänen:
 - Situation mit Lage der Baggerschlitze vom 12. August 2020, Mst. 1:1'000
 - Geologische Schnitte vom 12. August 2020, Mst. 1:500
- Technischer Bericht vom 31. Oktober 2022 mit folgenden Plänen:
 - Übersichtsplan mit geplanten Massnahmen vom 31. Oktober 2022, Mst. 1:6'000
 - Orthophotolageplan mit geplanten Massnahmen vom 31. Oktober 2022, Mst. 1:1'000
 - Längsprofil vom 31. Oktober 2022, Mst. 1:250
 - Querprofile 1 und 2 vom 31. Oktober 2022, Mst. 1:250
 - Verteilerstation vom 31. Oktober 2022, Mst. 1:100
- Bericht Aspekte Oberflächengewässer und Restwasser 28. Oktober 2022

Anhang (verbindliche Dokumente)

Zonen- und Erschliessungsplan Naturspeichersee «Nair Pitschen»

Festlegungen

Festlegungen Zonenplan



Übriges Gemeindegebiet

| ES III | Art. 104 BauG



Gewässerraum

| ES III | Art. 37a KRG

Festlegungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

bestehend

geplant

aufzuheben



Land- und Forstwirtschaftsweg



Wanderweg

Änderungen integriert im rechtskräftigen Zonenplan und generellen Erschliessungsplan (zur Information)

Grundnutzung Nichtbauzone



Landwirtschaftszone

| ES III | Art. 97 BauG



Übriges Gemeindegebiet

| ES III | Art. 104 BauG

Genereller Erschliessungsplan

bestehend

geplant



Land- und Forstwirtschaftsweg



Wanderweg



Luftseilbahn / Skilift / Sesselbahn

Informative Inhalte

Orientierend



Wintersportzone

| Art. 98 BauG

Hinweisend

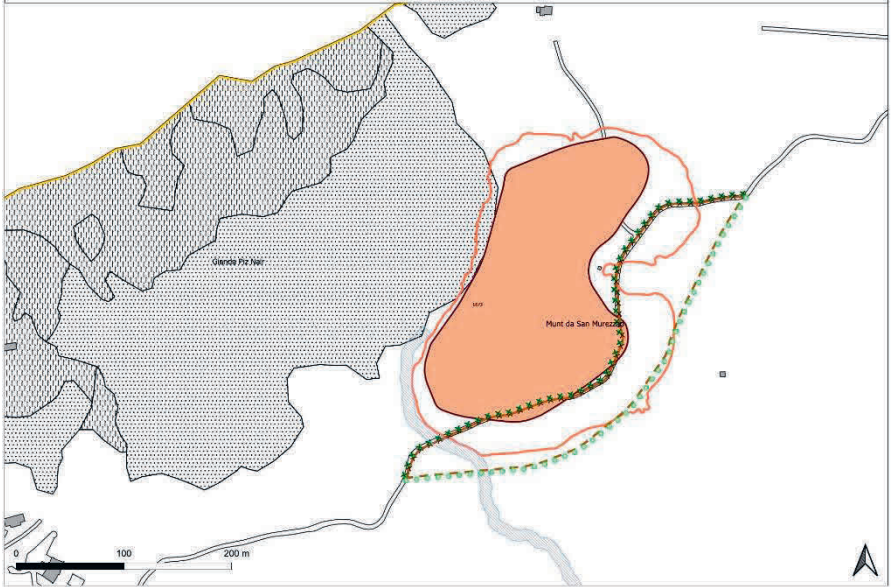


Gemeindegrenze

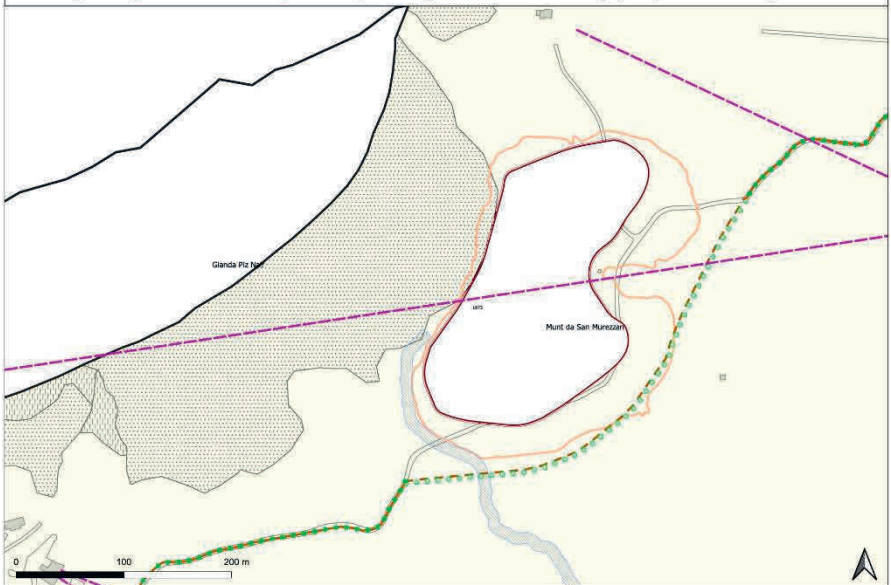


Geplanter Damm Naturspeichersee

Festlegung











Änderungen integriert im rechtskräftigen Zonenplan und generellen Erschliessungsplan (zur Information)



Genereller Erschliessungsplan Beschneigung Skigebiet Corviglia

Festlegungen Genereller Erschliessungsplan Wasser

	Perimeter mit aufhebender Wirkung für alle rechtskräftigen Inhalte der Beschneigung im Generellen Erschliessungsplan
	Hydrant
	Pumpwerk Beschneigung
	Notauslass
	Beschneigungsleitung mit Hydranten
	Zu beschneierende Pistenfläche
	Naturspeichersee Beschneigung, Wasseroberfläche
	Naturspeichersee Beschneigung, Damm

Informative Inhalte

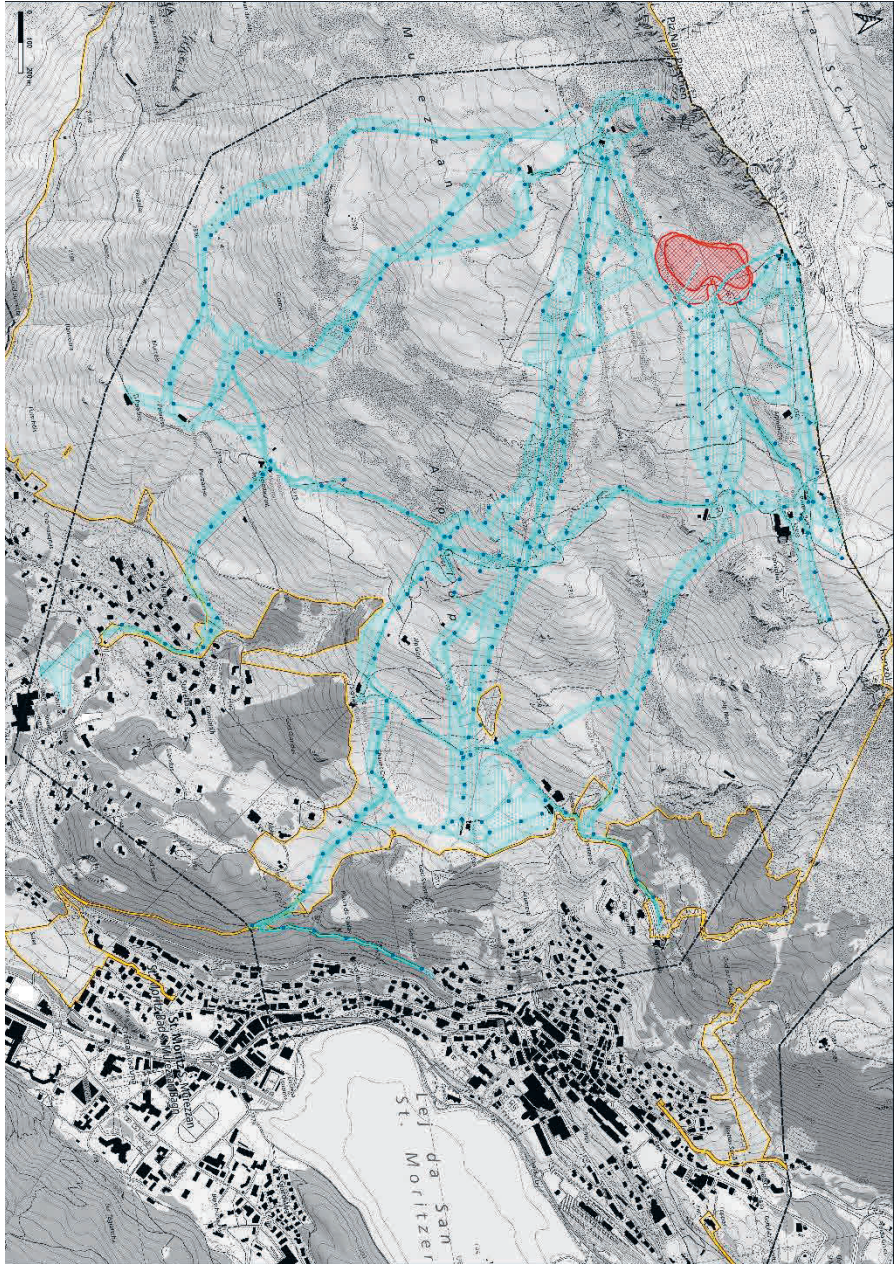
Orientierend

	Wintersportzone
---	-----------------

Art. 98 BauG

Hinweisend

	Gemeindegrenze
---	----------------



Baurechtsvertrag

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Begründung eines Baurechtes

zwischen

Politische / Bürgergemeinde St. Moritz, einfache Gesellschaft, bestehend aus:

- **Bürgergemeinde St. Moritz**, 7500 St. Moritz
- **Politische Gemeinde St. Moritz**, Via Maistra 12, 7500 St. Moritz

Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft Liegenschaft Nr. 1873

Baurechtsgeberin

und

Engadin St. Moritz Mountains AG (CHE-101.253.254) mit Sitz St. Moritz, Via San Gian 30, 7500 St. Moritz

Baurechtsnehmerin

I.

Die Politische / Bürgergemeinde St. Moritz räumt hiermit der Engadin St. Moritz Mountains AG nachstehendes neues Baurecht ein:

Baurechtsbelastetes Grundstück:

Im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz

Liegenschaft Nr. 1873

Plan Nr. 59.1, 59.2, 5362, 5371.1, 5371.2, 5373.2, 5373.3, Vadret Güglia Sur,

Vadret Güglia suot, Spuonda Verda, Vadret da Suvretta

Gesamtfläche: 12'931'284 m²

Gifhüttli Vers.-Nr. 504A

Gebäude HUB 3 Vers.-Nr. 509

Hütte mit Stall Vers.-Nr. 667

Heustall Vers.-Nr. 667-A

Hütte mit Schermen Vers.-Nr. 668

Stall Alp Suvretta Vers.-Nr. 669

Hütte Alp Suvretta Vers.-Nr. 669-A

Trafostation HUB 4 Vers.-Nr. 672D

Gebäude HUB 5 Vers.-Nr. 672E

Hirtenhütte Vers.-Nr. 752

Strassenfläche, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, übrige humusierete Fläche, Stehendes Gewässer, Fliessendes Gewässer, Geschlossener Wald, Übrige bestockte Fläche, Fels, Gletscher, Firn, Geröll, Sand, Verfelste Fläche, übr. vegetationslose Fläche

Anmerkungen

Quellen-Schutzzone

01.07.1994 Beleg 417.87, ID 2048

Weideplan

01.07.2005 Beleg 1669, ID 10645

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grenzüberbaurecht für Clubhaus, zugunsten Grundstück Nr. D2141

28.11.2005 Beleg 3163, ID 10960

Vormerkungen

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten

06.05.1994 Beleg 310.87, ID 3809

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung
30.10.1995 Beleg 425.87, ID 3810

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten
30.10.1995 Beleg 425.87, ID 3811

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten
28.11.2005 Beleg 3164, ID 6594

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung
23.04.2007 Beleg 896, ID 7003

Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten
23.04.2007 Beleg 896, ID 7005

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Baurecht für Transformatorenstation, Frist bis: 13.11.2079
zugunsten Politische Gemeinde St. Moritz (Elektrizitätswerk), UID CHE-
108.953.861
13.11.1980 Beleg 527.87
06.12.2000 Beleg 645.87
23.06.2003 Beleg 1567, ID 19801113

Last: Kabeldurchleitungsrecht
zugunsten Diavolezza Lagalb AG, mit Sitz in Pontresina, UID CHE-107.856.540
03.08.1981 Beleg 339.87, ID 19810803

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Bergstation der Vierer-Ses-
selbahn Suvretta Piz Nair, Frist bis: 06.05.2024
verselbständigt als Grundstück Nr. D2336
06.05.1994 Beleg 310.87, ID 19940506.3793

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Bergrestaurant "Chama-
nna", Frist bis: 30.10.2025
verselbständigt als Grundstück Nr. D2334
30.10.1995 Beleg 425.87, ID 19951030.4

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Sessellift Saluver-Corviglia
Bergstation, Frist bis: 07.02.2027
verselbständigt als Grundstück Nr. D2312

07.02.1997 Beleg 83.87
11.04.2001 Beleg 221.87, ID 19970207.9

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für eine Luftseilbahn und Restaurants
verselbständigt als Grundstück Nr. D2368
20.04.2001 Beleg 243.87, ID 20010420.1

Last: Grenzüberbaurecht für Clubhaus
zugunsten Grundstück Nr. D2141
28.11.2005 Beleg 3163, ID 20051108

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für die Erstellung der für den Betrieb der Beschneiungsanlage Suvretta notwendigen Bauten, nämlich Reservoir mit Pump- und Trafostation, Garage für Pistenfahrzeug, Frist bis: 28.11.2035
verselbständigt als Grundstück Nr. D2404
28.11.2005 Beleg 3164
29.09.2009 Beleg 2482, ID 20051128.11

Last: Baurecht für Beschneiungsleitungen
zugunsten Grundstück Nr. D2404
28.11.2005 Beleg 3164
29.09.2009 Beleg 2482, ID 20051128.12

Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten Grundstück Nr. D2404
28.11.2005 Beleg 3164, ID 20051128.13

Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen
zugunsten Grundstück Nr. D2404
28.11.2005 Beleg 3164, ID 20051128.14

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für eine touristische Beförderungsanlage (Skilift Sass Runzöl), Frist bis: 30.04.2057
verselbständigt als Grundstück Nr. D2414
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Wasserreservoir Alpina, Frist bis: 30.04.2057
verselbständigt als Grundstück Nr. D2421
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.1

Recht/Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. D2414, D2421, D2422, D2423
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.10

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für eine touristische Beförderungsanlage
(Sesselbahn FIS), Frist bis: 30.04.2057
verselbständigt als Grundstück Nr. D2422
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.2

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für touristische Beförderungsanlagen
(Sesselbahn Salastrains), Frist bis: 30.04.2057
verselbständigt als Grundstück Nr. D2423
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.3

Last: Baurecht für touristische Transportinfrastrukturanlage mit Bergstation (Sesselbahn FIS)
zugunsten Grundstück Nr. D2422
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.5

Last: Baurecht für Beschneiungsanlagen mit Zuleitungen
zugunsten Grundstück Nr. D2423
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.6

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. D2414, D2421, D2422, D2423, D2430
23.04.2007 Beleg 896, ID 20070423.7

Grundpfandrechte

Keine

II.

1. Inhalt des Baurechtes

Die Baurechtsgeberin räumt als Grundeigentümerin zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 1873 im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz das Recht ein, auf Liegenschaft Nr. 1873 einen Naturspeichersee mit Verteilerstation, Anschlusswerke und Leitungen zu erstellen.

2. Verselbständigung und Übertragbarkeit

Das Baurecht wird als selbständig und dauernd im Sinne von Art. 779 bis 779 I ZGB erklärt und ist als Grundstück in das Grundbuch der Gemeinde St. Moritz aufzunehmen.

Die Baurechtsfläche beträgt gemäss Mutation Nr. ... des Grundbuchgeometers von St. Moritz (ca. 83'000).... m².

Das Grundbuchamt der Region Maloja wird hiermit beauftragt, für die Aufnahme dieses Baurechtes ein neues Grundstück mit der Nummer D... aufgrund der Mutation Nr. ... zu eröffnen.

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

3. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, dass es sich beim Baurechtsgrundstück um ein Grundstück gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland handelt, welches als selbständige Betriebsstätte genutzt wird. Allfällige Landreserven dienen ebenfalls als Betriebsstätte gemäss vorgenanntem Artikel.

4. Dauer

Das Baurecht wird bis 30.04.2057 eingeräumt.

Über eine Verlängerung des Baurechtes haben sich die Vertragsparteien bzw. deren Rechtsnachfolger wenigstens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu verständigen.

5. Grundbucheintrag

Die Baurechte sind wie folgt im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz einzutragen:

Auf Grundstück Nr. 1873

Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Naturspeichersee mit Verteilerstation, Anschlusswerke und Leitungen

Frist bis: 30.04.2057
verselbständigt auf Nr. D...

6. Baurechtszins

Der Baurechtszins für sämtliche Anlagen der Engadin St. Moritz Mountains AG beträgt gemäss den Einzelverträgen vom 23.04.2007 CHF 200'000.00 jährlich.

Das vorliegende Baurecht wird somit durch den bereits vereinbarten Baurechtszins für die übrigen Anlagen der Engadin St. Moritz Mountains AG auf Boden der Gemeinde St. Moritz abgegolten.

7. Heimfall

Nach Ablauf der Vertragsdauer gehen die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt und die Grundeigentümerin die Anlagen übernehmen will. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin der Bauberechtigten 80 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes zu bezahlen.

Hat die Baurechtsgeberin kein Interesse an einer Fortführung des Betriebes und ist die Baurechtsberechtigte an einer Verlängerung des Baurechtes nicht interessiert, ist die Baurechtsberechtigte zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

Sollte die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreiten oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzen, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f ZGB verlangen.

8. Vormerkung der Verbindlichkeit der obligatorischen Bestimmungen für Baurechte

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779 b Abs. 2 ZGB sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken.

Die Vormerkung ist entsprechend bezüglich der Liegenschaft Nr. 1873 und des Baurechtsgrundstückes Nr. D... vorzunehmen.

9. Vorkaufsrecht

Die Parteien heben das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB der Baurechtsnehmerin des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. D... am belasteten Grundstück Nr. 1873 auf.

Die Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten ist auf Grundstück Nr. 1873 vorzumerken.

III.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der beiliegende Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages.
2. Die Parteien schliessen - nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmungen hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht aus (OR Art. 192 ff und 197 ff), soweit es gesetzlich zulässig ist.
3. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Anlage stets in einwandfreiem Zustand zu erhalten und zu unterhalten.

Eine Zweckänderung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung der Baurechtsgeberin gestattet.

4. Seitens der Baurechtsgeberin wird jede Haftung im Zusammenhang mit den aufgrund des vorliegenden Baurechtsvertrages erstellten Anlagen sowie generell mit Bezug auf die Betriebe der Baurechtsnehmerin abgelehnt.

5. Die Notariats- und Grundbuchgebühren für den vorstehenden Vertrag sowie Vermessungs- und Vermarktungskosten gehen zulasten der Engadin St. Moritz Mountains AG.

Die Politische Gemeinde St. Moritz verzichtet auf die Erhebung einer Handänderungssteuer.

6. Im Weiteren gelten sinngemäss auch die Bestimmungen des Nachtrages zu den Baurechtsverträgen zwischen Politische / Bürgergemeinde St. Moritz und Politische Gemeinde St. Moritz als Baurechtsgeber und Engadin St. Moritz Mountains AG.

7. Grundbuchanmeldung

Die Parteien melden hiermit den vorliegenden Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug an:

- Eintragung des neuen Baurechtes Nr. D... gemäss vorstehender Ziff. II.
- Eröffnung des Grundstückes Nr. D
- Vormerkung obligatorische Bestimmungen gemäss Ziff. II. 8. auf Liegenschaft Nr. 1873 und D...
- Vormerkung Aufhebung Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten gemäss Ziff. II. 9. auf Grundstück Nr. 1873

und alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Eintragungen.

8. Vorstehender Vertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt, je ein Exemplar zu Händen der Parteien, des Grundbuchamtes der Region Maloja und des Notars.

Zuoz, den

Die Baurechtsgeberin:

Für die Gemeinde St. Moritz:

.....

Für die Bürgergemeinde St. Moritz:

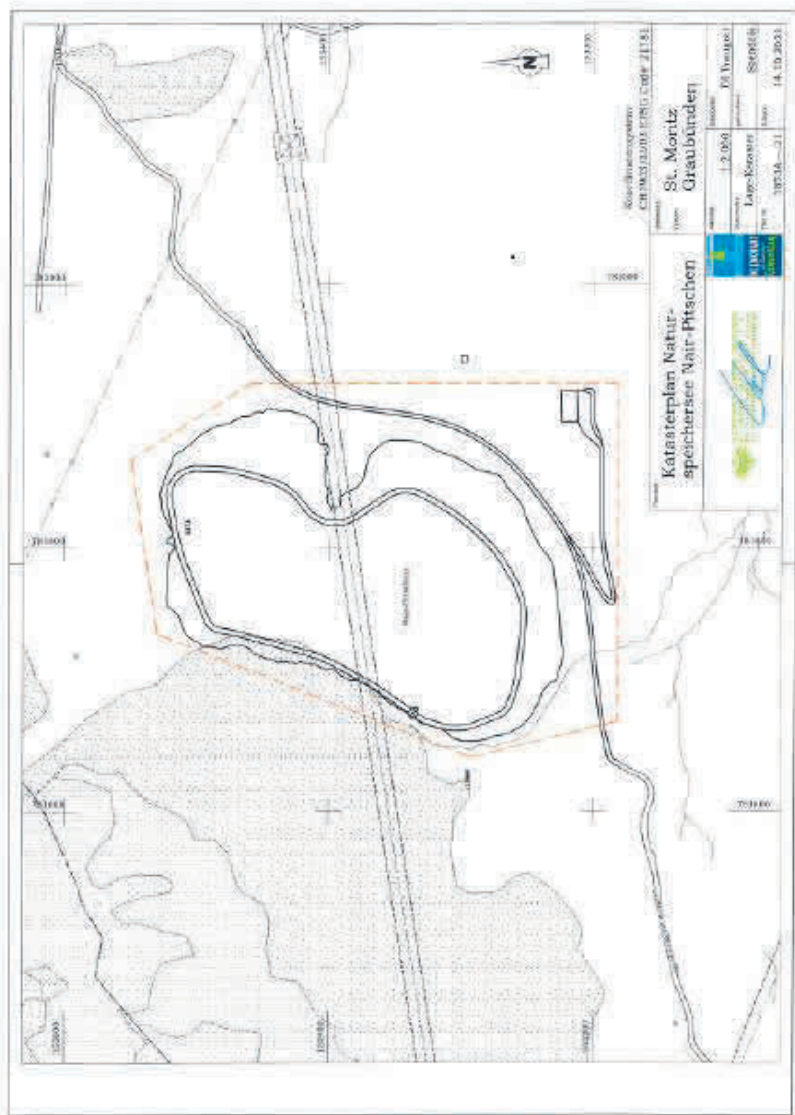
.....

Die Baurechtsnehmerin:

Engadin St. Moritz Mountains AG:

.....

Planbeilage



Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch