
Gemeinde St. Moritz

Gestützt auf Art. 121 ff. des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz und auf die Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und zum Generellen Gestaltungsplan «Serletta» (lit. A, Ziffer 1.6), beide vom 14. März 1999 / 29. Februar 2000, erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Quartiererschliessungsplan «Serletta Nord, Baubereiche C / E»

(nachfolgend «Quartiererschliessungsplan» genannt)

I. Allgemeines

Art. 1

Der Gemeindevorstand hat die Einleitung des Quartiererschliessungsplans am 6. Mai 2002 beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Einleitungs-
beschluss

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz sowie des Generellen Erschliessungsplanes und des Generellen Gestaltungsplanes «Serletta» anwendbar.

Anwendbares
Recht

Quartierschliessungsplan «Serletta Nord, Baubereich C/E»**Art. 3**

Beizugsgebiet

Der Quartierschliessungsplan umfasst folgende Parzellen:

Parz. Nr: Eigentümer:

27

Die jeweiligen Eigentümer der nachfolgenden Parzellen Nrn. zu je 1/3 Anteil Miteigentum:

- Parz. Nr. 33: Hotel Eden St. Moritz AG, St. Moritz
- Parz. Nr. 1480: Badrutt's Palace Hotel AG, St. Moritz
- Parz. Nr. 1694: AG Grandhotels Engadinerkulm, St. Moritz

31 (Teilfläche) Sofice S.A., Lugano

984 (Teilfl.) Politische Gemeinde St. Moritz

1480 Badrutt's Palace Hotel AG, St. Moritz

1915 (Teilfl.) Politische Gemeinde St. Moritz

Art. 4

Zweck

Mit dem Quartierschliessungsplan soll die rechtlich einwandfreie Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Beizugsgebietes sichergestellt werden.

Art. 5

Bestandteile

1 Der Quartierschliessungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften

2 Der Gemeindevorstand ist befugt, beim Fehlen von Angaben in den Planungsdokumenten die nötigen Festlegungen zu treffen.

II. Erschliessung

Art. 6

- 1 Die Erschliessung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Perimeters des Quartierserschliessungsplans richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord 1:1000, und dem vorliegenden Situationsplan 1:500.
- 2 Die genaue Linienführung, Positionierung und Dimensionierung der Erschliessungsanlagen wird in den Ausführungsprojekten bestimmt.
- 3 Die Grundeigentümer der mit öffentlichen Infrastrukturanlagen (Hydranten, Schächte, etc.) belasteten Grundstücke haben die Errichtung und den Betrieb dieser Infrastrukturanlagen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Die Kosten von nachträglichen Verschiebungen sind durch den Verursacher zu tragen.

Allgemein

Art. 7

- 1 Die Feinerschliessung der Parzellen Nrn. 27, 31, 33, 984, 1480 und 1915 für Fahrzeuge und Fussgänger erfolgt über den im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Zufahrtsweg. Auf dieser Strassenfläche ist jegliches Abstellen von Fahrzeugen untersagt.
- 2 Die jeweiligen Eigentümer sind berechtigt, diesen Zufahrtsweg uneingeschränkt zu begehen (Eigentümer der Parzellen 27, 31, 32, 33, 984, 1480, 1694, 1915) und unter dem Vorbehalt von Art. 8 Abs. 2 zu befahren (Eigentümer der Parzellen 27, 31, 32, 33, 984, 1480, 1915). Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzellen 27, 31, 984 und 1480 sind verpflichtet, diese Benutzung ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Zufahrtsweg

- 3 Die Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt (inkl. Schneeräumung) des Zufahrtsweges werden wie folgt getragen:

Kostenanteil der Berechtigten:

	Parzelle Nr:	Anteil:
Anteil Strassenfläche auf Parz. Nr. 27:	31	*
	32	19%
	33	19%
	1480	19%
	1694	5%
	1915	38%
Anteil Strassenfläche auf Parz. Nr. 31:	27	25%
	31	*
	1480	25%
	1915	50%
Anteil Strassenfläche auf Parz. Nr. 1480:	27	25%
	31	*
	1480	25%
	1915	50%

* Diese Kosten werden durch die neuen Eigentümer der Parzelle Nr. 1915 (Villa Tegia) getragen

- 4 Sollte der Zufahrtsweg auch als öffentliche Fusswegverbindung gemäss dem Generellen Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord, verwendet werden, beteiligt sich die Politische Gemeinde St. Moritz mit 50 Prozent an den anfallenden Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt (inkl. Schneeräumung) des Zufahrtsweges.

Art. 8

- 1 Die jeweils erforderliche Anzahl und die Lage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Abstellplätze sind in nach aussen abgeschlossenen Gebäuden unterzubringen.

- 2 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen gemäss dem Generellen Erschliessungsplan für den Bereich «Siedlung», Teilplan «Verkehr», vom 14. März 1999 / 29. Februar 2000 und gemäss Art. 38 ff des Baugesetzes. Von den benötigten Abstellplätzen für die Baubereiche C und E können deshalb maximal je 40 % der Pflichtparkplätze über den Zufahrtsweg gemäss Art. 7 der Vorschriften zum Quartierserschliessungsplan erschlossen werden. Für die restlichen 60 % haben sich die Eigentümer in die Gemeinschaftsparkierungsanlage im Baubereich F einzukaufen.

- 3 Vorbehalten bleibt das Recht des Eigentümers der Parzelle 1915, unter Voraussetzung der Anpassung der Grundordnung und Festlegung im Quartierplan für den Baubereich F die Parkierungsanlage auf den Baubereich E zu erweitern und die erweiterte Parkierungsanlage durch einen Personenzugang mit den Bauten im Baubereich E zu verbinden.

Art. 9

Sollten die im Generellen Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord, bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen eine Änderung erfahren, gelten diese Änderungen – soweit sie sich auf den Perimeter des Quartierserschliessungsplans beziehen – auch für den vorliegenden Quartierserschliessungsplan. Die im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Linienführungen für öffentliche Fusswegverbindungen würden damit der neuen Situation angepasst.

Fusswege

Art. 10

- 1 Die Gemeinde erstellt, unterhält und erneuert die öffentlichen Leitungen für Wasser, Abwasser und Meteorwasser.

- 2 Die privaten Zuleitungen zu den öffentlichen Leitungen, so namentlich die Hausanschlüsse, haben die Grundeigentümer je nach den tatsächlichen Gegebenheiten allein oder gemeinsam zu erstellen.

Ver- und Entsorgung

- 3 Besteht die Notwendigkeit, aufgrund von Bebauungs- und Erschliessungsmassnahmen bestehende Werkleitungen umlegen zu müssen, so sind die verursachenden Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gemeindeorganen für die Verlegung besorgt. Diese Kosten gehen zu Lasten der verursachenden Grundeigentümer.

III. Kosten

Art. 11

Kostenteiler

- 1 Die Kosten für die Quartierschliessungsplanung werden durch den jeweiligen Eigentümer der Teilfläche von Parzelle Nr. 1915, die sich innerhalb des Bezugsgebietes befindet, getragen.
- 2 Können sich die Grundeigentümer über die Ausführung eines Werkes nicht einigen, kann der Gemeindevorstand das betreffende Werk ausführen, unter Überbindung der Kosten auf die von dem betreffenden Werk profitierenden Grundeigentümer.

Art. 12

Gesetzliches Pfandrecht

Für nicht rechtzeitig bezahlte Beiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 13

Grundbuch

- 1 Der Quartierschliessungsplan «Serletta Nord, Baubereiche C/E», ist nach Eintritt der Rechtskraft auf allen den das Planungsgebiet bildenden Grundstücken durch das Grundbuchamt Oberengadin anzumerken.

- 2 Das Grundbuchamt Oberengadin wird ermächtigt und beauftragt, die obgenannte Anmerkung unter dem Vermerk «Quartierschliessungsplan Serletta Nord, Baubereiche C/E» im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz, auf den Parzellen Nrn. 27, 31, 984, 1480 und 1915 einzutragen.
- 3 Die in diesem Quartierschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanordnungen gemäss Ziffer II gelten ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 4 Die auf den nachfolgenden Parzellen im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierschliessungsplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben und durch gleichwertige Regelungen in diesem Quartierschliessungsplan ersetzt. Das Grundbuchamt Oberengadin wird ermächtigt und beauftragt, diese Dienstbarkeiten im Grundbuch zu löschen. Die übrigen auf allen beteiligten Liegenschaften eingetragenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen bleiben unverändert bestehen.

Parz. Nr.	R/L	Inhalt	Datum/Nr.
27	Last	Durchfahrts- und Durchgangsrecht zg. Parz. Nrn. 31, 32, 33, 1480, 1694, 1915	21.2.1920/3916
	Recht	Unterhaltungspflicht zl. Parz. Nrn. 31, 32, 33, 1480, 1694, 1915	21.2.1920/0005
31	Recht	Durchfahrts- und Durchgangsrecht zl. Parz. Nr. 27	21.2.1920/3917
	Last	Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 27	21.2.1920/3923
	Last	Durchfahrts- und Durchgangsrecht zg. Parz. Nr. 1480	5.1.1929/-
1480	Recht	Durchfahrts- und Durchgangsrecht zl. Parz. Nr. 27	21.2.1920/3921
	Recht	Durchfahrts- und Durchgangsrecht zl. Parz. Nr. 31	5.1.1929/-
	Last	Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 27	21.2.1920/3926
1915	Recht	Durchfahrts- und Durchgangsrecht zl. Parz. Nr. 27	21.2.1920/3989
	Last	Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 27	21.2.1920/3928

Differenz-
bereinigung

Art. 14

Entstehen aus der Anwendung des Quartiererschliessungsplans Meinungsdivergenzen, namentlich in Bezug auf die Kostentragungspflicht, so werden diese durch den Gemeindevorstand auf dem Verfügungsweg entschieden. Dieser ist berechtigt, im Bedarfsfall auf Kosten der verursachenden Parteien Fachberater beizuziehen.

Inkrafttreten

Art. 15

Der Quartiererschliessungsplan tritt nach der Genehmigung durch den Gemeindevorstand St. Moritz und dem unbenutzten Ablauf der Rekursfrist in Kraft.

Genehmigt durch den Gemeindevorstand St. Moritz am
17. März 2003

Für den Gemeindevorstand St. Moritz
Der Gemeindepräsident: Peter Barth
Der Gemeindevorsteher: Albert R. Nold