



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Quartierplan «Tinus» Quartierplanbestimmungen

Beschlossen vom Gemeindevorstand am: 13. Oktober 2008

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin:

In Rechtskraft erwachsen am:

13. APR. 2010

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|--------------------------------------|-----------|
| I. | Allgemeines..... | 3 |
| II. | Bauweise und Gestaltung | 5 |
| III. | Erschliessung | 9 |
| IV. | Ver- und Entsorgung | 12 |
| V. | Rechte und Pflichten | 13 |
| VI. | Kosten | 14 |
| VII. | Schlussbestimmungen..... | 16 |

I. Allgemeines

Art. 1

Einleitungsbeschluss ¹ Der Gemeindevorstand hat die Einleitung des Quartierplans am 21. November 2005 beschlossen und diesen am 3. April 2006 hinsichtlich Beizugsgebiet ergänzt.

² Diese Beschlüsse sind in Rechtskraft erwachsen.

Art. 2

Zweck des Quartierplans

Mit dem Quartierplan sollen optimale gestalterische Bedingungen für das aus Sicht des Ortsbildes empfindliche Gebiet «Tinus» sowie eine genügende Erschliessung der sich im Beizugsgebiet befindlichen Parzellen geschaffen werden.

Art. 3

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die folgenden Parzellen:

| Parzelle Nr. | Fläche in m ² | Eigentümer |
|--------------|--------------------------|--|
| 137 | 1'911 | StWE Munt Sulai |
| 139 | 4'713 | Politische Gemeinde St. Moritz |
| 141 | 403 | Erbengemeinschaft Hans Heinrich Nater |
| 1334 | 414 * | Politische Gemeinde St. Moritz |
| 1591 | 314 | Einfache Gesellschaft Via da l'Alp 16 |
| 1741 | 414 | Jörg Bächler, Chur |
| 1742 | 685 | Politische Gemeinde St. Moritz |
| 1878 | 276 | Nelly Romani c/o Jürg Roth, F-le Val St. Germain |
| 1879 | 323 | Rolf und Carmen Sutter, Uster |
| 1880 | 306 | Polattini Dante Erben (Erbengemeinschaft) |
| 1881 | 325 | Giovanni Piasini Erben |
| 1882 | 379 | Hans Welte, St. Gallen |
| 1900 | 62 | Rolf und Carmen Sutter, Uster |
| 2001 | 2'288 | Politische Gemeinde St. Moritz |
| 2365 | 2'582 | StWE |
| 2405 | 1'433 | StWE |

* Teilfläche

Art. 4

Landumlegung

¹ Mit diesem Quartierplan werden die im Plan «Neuzuteilung» rot schraffierten Flächen

a) der Parzelle 139 (Abschnitt der Via Fullun zwischen der Via Tinus und dem Trassee der Chantarella-Bahn)

und

b) der Parzellen 1742 und 2001 (Gebiet «Guedas»)

abgetrennt, je als eigenes Strassengrundstück ausgeschieden und in das Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz übertragen. Zusätzlich werden die abgetauschten Flächen der Parzelle 139 gemäss Abs. 2 und 3 in das Strassengrundstück integriert. Die verbleibende Fläche wird zu einer neuen Parzelle (139) zusammengelegt.¹

² Zwischen den Parzellen 138 und 139 wird gestützt auf den Tauschvertrag gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. c) dieser Bestimmungen ein flächengleicher Landabtausch im Umfang von 46 m² vorgenommen und der Grenzverlauf angepasst.

³ Zwischen den Parzellen 139 und 141 wird ein flächengleicher Landabtausch im Umfang von 15 m² vorgenommen und der Grenzverlauf angepasst. Der Abtausch erfolgt entschädigungslos.

⁴ Von der Parzelle 1900 wird eine Fläche von 19 m² abgetrennt und mit der Strassenparzelle 1332 (Via Tinus) vereinigt.

⁵ Die auf den abzutretenden Teilflächen liegende Ausnützung wird auf die entsprechende Stammparzelle übertragen.

Art. 5

Bestandteile und Grundlagen des Quartierplans

¹ **Bestandteile** des Quartierplans bilden:

a) Plan «Bestand» 1:500

b) Plan «Neuzuteilung» 1:500

c) Plan «Gestaltung» 1:500

d) Plan «Erschliessung» 1:500

e) Plan «Ver- und Entsorgung» 1: 500

f) die vorliegenden Quartierplanbestimmungen

g) Profilplan

¹ Hinweis: Nach In-Kraft-Treten des Quartierplans wird zulasten der neuen Parzelle 139 mit separatem Vertrag ein selbstständiges und dauerndes Baurecht errichtet (Baurechtsgrundstück D2410).

² **Grundlagen** des Quartierplans bilden:

- a) Vorprojekt Areal Tinus, Trivella Architektur + Bauleitung, St. Moritz, vom 27. März 2008 (Rev. 14. Mai 2008)
- b) Anschluss Via Fullun an Via Tinus, Überprüfung Verkehrssituation, Vorprojekt vom Juli 2006 (Caprez Ingenieure AG)
- c) Tauschvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St. Moritz (Parzelle 139) und der Grundeigentümerin der Parzelle 138 vom 25. März 2008

Art. 6

Anwendbares Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz sowie die übergeordneten Erlasse anwendbar.

² In Abweichung zu den gültigen Bestimmungen des Baugesetzes über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus dürfen Wohnungen im Teilgebiet A nur als Erstwohnungen genutzt werden.

II. Bauweise und Gestaltung

a) Teilgebiet A

Art. 7

Baubereiche

¹ Die im Plan «Gestaltung» ausgeschiedenen Baubereiche A–G bezeichnen die Standorte, in denen Neubauten zugelassen sind. Ausserhalb dieser Baubereiche sind oberirdisch nur Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 87 Abs. 6 Baugesetz zulässig.

² Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb dieser Baubereiche und nach Massgabe des Baugesetzes gestattet.

³ Bauten dürfen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Für auskragende Gebäudeteile gelten mit Bezug auf die Baubereichsgrenzen Art. 75 Abs. 3 KRG und Art. 91 Abs. 6 Baugesetz sinngemäss.

⁴ Die Baubereiche A–F sind für die öffentliche Auflage des Quartierplans zu profilieren. Die Standorte der Profile und die Profilhöhen sind in einem Profilplan einzutragen. Der Plan ist zusammen mit den übrigen Bestandteilen des Quartierplans öffentlich aufzulegen.

Art. 8

Nutzungsmass

¹ Das im Teilgebiet A maximal zulässige Nutzungsmass richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenschema im Baugesetz (Art. 86).

² Die darin für die Allgemeine Wohnzone angegebene maximale Ausnützungsziffer darf um 10 Prozent auf 0.55 erhöht werden, sofern die in dieser Zone geplanten Bauten Gewähr bieten für eine gute Beziehung untereinander sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird im Baubewilligungsverfahren durch den Gemeindevorstand überprüft.

Art. 9

Höhenmasse

¹ Die Bemessung der Gebäudehöhe richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

² Die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude sind im Plan «Gestaltung» für jeden Baubereich ersichtlich. Sie betragen:

| Baubereich | Maximale Firsthöhe in m.ü.M. |
|------------|------------------------------|
| A | 1902.00 |
| B | 1911.50 |
| C | 1923.80 |
| D | 1930.20 |
| E | 1933.00 |
| F | 1945.00 |

³ Wohn- und Arbeitsräume dürfen eine lichte Höhe von 2.40 m nicht unterschreiten.

Art. 10Gestaltung
allgemein

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Auf eine gute Gestaltung der Bauten (Proportionen und Staffelung der Gebäude, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung, etc.) und der Umgebung (Geländeänderungen, Bepflanzung, Materialisierung, Mauern) ist besonderer Wert zu legen.

³ In der Höhe gestaffelte Bauten dürfen maximal 1 Stufe (Sockelgeschoss) aufweisen.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer richtet sich grundsätzlich nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes.

² Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von mindestens 20 und maximal 35 Grad (alte Teilung) zulässig. Für An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer erlaubt.

³ Die im Plan «Gestaltung» schematisch bezeichneten Firstrichtungen sind zu übernehmen. Die präzise Ausrichtung der Dachfirste ist auf die Topografie abzustimmen und mit dem Bauprojekt festzulegen.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur in zurückhaltendem Masse gestattet.

Art. 12Sockelvorbau,
Mauern

¹ Der Sockelvorbau ist derart zu gestalten, dass er sich vom übrigen Baukörper abhebt (z.B. mittels unterschiedlicher Materialisierung und Farbgebung).

² Flügel- und Stützmauern sind mit ihrer Gestaltung von den Baukörpern abzuheben. Sie sind derart zu materialisieren und zu bepflanzen, dass sie als Bestandteil des Geländes wahrgenommen werden (z.B. mittels Blocksteinen und Bepflanzung).

Art. 13Gesamtkonzept
Freiraumgestaltung

¹ Für die Freiraumgestaltung ist der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesamtkonzept (Materialisierung, Bepflanzung, Beleuchtung, Geländeänderungen, etc.) im Massstab 1:100 vorzulegen und bewilligen zu lassen.

² Die Lage, Stellung und Form der Baukörper sind auf die Topografie des Geländes abzustimmen. Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 14

Etap pierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Teilbebauung voraus.

² Falls die Überbauung in Etappen erstellt wird, sind in der ersten Etappe sowohl die Schrägliftanlage wie auch die Sammelgarage an der Via Fullun vollständig zu erstellen.

Art. 15

Baustelleninstallation

Sowohl bei einer etappenweisen als auch bei einer Gesamtüberbauung ist von der Bauherrschaft ein Baustelleninstallationsnachweis einzureichen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

b) Übrige Gebiete**Art. 16**

Allgemein

¹ In den übrigen Gebieten innerhalb des Quartierplan-Perimeters richtet sich die Bebauung und Nutzung nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Regelbauweise).

Teilgebiet B

² Sofern die bestehenden Gebäude im Teilgebiet B vollständig oder teilweise durch Neubauten ersetzt werden, ist vorgängig im Rahmen einer Gesamtplanung die Bebauung und Gestaltung des gesamten Teilgebietes zu regeln, soweit dies aufgrund der zukünftigen Bauabsichten erforderlich ist. Der Gemeindevorstand behält sich vor, dann zumal zu diesem Zweck den vorliegenden Quartierplan zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

³ Basierend auf dieser Gesamtplanung kann im Teilgebiet B die für die Allgemeine Wohnzone angegebene maximale Ausnützungsziffer um 10 Prozent auf 0.55 erhöht werden, sofern die in dieser Zone geplanten Bauten Gewähr bieten für eine gute Beziehung untereinander sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.

III. Erschliessung

a) Teilgebiet A

Art. 17

Erschliessung für
Motorfahrzeuge

¹ Die Baubereiche A–G sind über die Via Fullun zu erschliessen.

² Der Innenrand der Kurve im Bereich der Parzelle Nr. 141 ist mit einer cirka 1 Meter über das Niveau des Gartens reichende Stützmauer abzustützen.

³ Die Baubereiche E und F können ergänzend über die Erschliessungsstrasse im Gebiet «Guedas» (ab Via Tinus) erschlossen werden.

Art. 18

Sammelgarage

¹ In dem in den Plänen «Erschliessung» und «Gestaltung» speziell bezeichneten Baubereich G ist die Erstellung einer Sammelgarage für folgende Zwecke vorgesehen:

- a) Pflicht- und Besucherparkplätze für die Hochbauten in den Baubereichen A bis F (Parzellen 139, 1742 und 2001)
- b) Maximal zwei Parkplätze für die Parzelle 141
- c) Maximal zwei Parkplätze für die Parzelle 1591

² Die Zufahrt zu dieser Anlage richtet sich nach dem Plan «Erschliessung». Für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind ausreichende Sichtweiten sicher zu stellen.

³ Bei der Planung und Ausführung der Sammelgarage müssen Massnahmen getroffen werden, welche eine Übertragung der Schallimmissionen von der Chantarella-Bahn auf die Überbauung im Quartierplangebiet Tinus verhindern.

Art. 19

Weitere Parkplätze

¹ Besucherparkplätze für das Teilgebiet A sind innerhalb der unterirdischen Sammelgarage im Bereich des Eingangstores vorzusehen.

² In dem im Plan «Erschliessung» bezeichneten Bereich bei der Erschliessungsstrasse «Guedas» können 4 Parkplätze für die Baubereiche E und F (2 Parkplätze) sowie für die Parzelle 137 (2 Parkplätze) vorgesehen werden.

³ Die Eigentümer der Parzelle 137 erhalten das Recht, in dem im Plan «Erschliessung» bezeichneten Bereich bei der Erschliessungsstrasse

«Guedas» maximal 2 Parkplätze auf eigenen Kosten erstellen und unentgeltlich nutzen zu dürfen.

⁴ Im Gegenzug erhalten die jeweiligen Eigentümer der Baubereiche E und F je das Recht, den bestehenden Kehrplatz auf der Parzelle 137 zum Wenden der Fahrzeuge unentgeltlich benutzen zu können.

Art. 20

Schräglift

¹ An der im Plan «Erschliessung» bezeichneten Lage ist ein Schräglift vorzusehen.

² Die Schrägliftanlage dient zur Hauptsache der Erschliessung der Baubereiche A–F und wird entsprechend dimensioniert. Ergänzend können damit die Parzelle 1591 bzw. die mit ihr verbundenen Parkplätze in der Sammelgarage (Baubereich G) erschlossen werden.

Art. 21

Unterirdische Fusswegverbindungen

Vom Schräglift aus sind unterirdische Fusswegverbindungen zu den einzelnen Baubereichen sowie zu den einzelnen Ebenen der unterirdischen Sammelgarage zu gewährleisten.

Art. 22

Oberirdische Fusswegverbindungen

¹ Oberirdische Fusswegverbindungen und Zugänge zu den Gebäuden sind gemäss dem Plan «Erschliessung» sicher zu stellen.

² Die über dem Schräglift angelegte Fusswegverbindung im Teilgebiet A, welche die Via Fullun und die Erschliessungsstrasse im Gebiet «Guedas» miteinander verbindet, dient sämtlichen Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters.

b) Übrige Gebiete

Art. 23

Teilgebiet B

¹ Die Erschliessung der bestehenden Gebäude im Teilgebiet B für Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgt gemäss den Eintragungen im Plan «Erschliessung».

² Die Politische Gemeinde St. Moritz wird beauftragt, die Via da l'Alp (Parzelle 132, 1740) im Abschnitt zwischen der Via Tinus und der Parzelle 1878 derart zu sanieren, dass die Strasse mit Motorfahrzeugen als wintersichere Verbindung genutzt werden kann.

³ Sofern die bestehenden Gebäude im Teilgebiet B vollständig oder teilweise durch Neubauten ersetzt werden, ist vorgängig im Rahmen einer Gesamtplanung die Erschliessung des gesamten Teilgebietes zu regeln, soweit dies aufgrund der zukünftigen Bauabsichten erforderlich ist. Der Gemeindevorstand behält sich vor, dannzumal zu diesem Zweck den vorliegenden Quartierplan zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

⁴ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt im Falle von Absatz 3 gemäss den Eintragungen im Plan «Erschliessung»

a) über die Via da l'Alp (Parzelle 132, 1740)

und/oder

b) über die Parzelle 1742 (ab der im Plan «Erschliessung» gelb bezeichneten Strasse im Gebiet «Guedas», z.B. mittels Autolift o.ä.).

⁵ Sofern erforderlich, darf die Parzelle 1742 von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Teilgebiet B für die Erstellung einer unterirdischen Sammelgarage beansprucht werden.

Art. 24

Parzellen 137, 2365
und 2405

¹ Die Erschliessung der Parzellen 137, 2365 und 2405 erfolgt über die im Plan «Erschliessung» gelb bezeichnete Erschliessungsstrasse (ab Via Tinus).

² Diese Parzellen können zudem über die oberirdische Fusswegverbindung im Teilgebiet A erschlossen werden.

³ Die Politische Gemeinde St. Moritz ist berechtigt, den bestehenden Kehrplatz auf Parzelle 137 zum Wenden mit Fahrzeugen für den Unterhaltsdienst unentgeltlich benutzen zu können.

IV. Ver- und Entsorgung

Art. 25

Zuständigkeiten ¹ Die Gemeinde erstellt, betreibt, unterhält und erneuert die öffentlichen Anlagen für Wasser, Abwasser und Meteorwasser nach Massgabe der einschlägigen Reglemente (Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesetz).

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.

³ Die Verlegung von öffentlichen Leitungen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesetzes.

Art. 26

Stilllegung und Neuerstellung Wasserhauptleitung im Teilgebiet B ¹ Die im Plan «Ver- und Entsorgung» eingetragene Wasserhauptleitung, welche das Teilgebiet B quert, wird stillgelegt und gemäss Eintragung im Plan neu erstellt.

² Der Zeitpunkt der Stilllegung bzw. Neuerstellung und die exakte Leitungsführung sind mit der Bebauung des Teilgebietes A zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

³ Die still gelegte Leitung wird erst im Zusammenhang mit einer allfälligen Neubebauung des Teilgebiets B entfernt.

Art. 27

Ausführung Können sich die Grundeigentümer über die Ausführung eines Werkes nicht einigen, kann die Baubehörde das betreffende Werk ausführen, unter Überbindung der Kosten auf die von dem betreffenden Werk profitierenden Grundeigentümer. Sie kann zu diesem Zwecke von den beteiligten Grundeigentümern Vorauszahlungen einfordern.

Art. 28

Kehricht Unterflurcontainer (Molok) Im Plan «Ver- und Entsorgung» sind mögliche Standorte für Kehricht-Unterflurcontainer (Molok) bezeichnet. Diese dienen auch Grundstücken ausserhalb des Quartierplanperimeters.

V. Rechte und Pflichten

Art. 29

Begründung von Rechten und Pflichten

¹ Die im Rahmen dieses Quartierplans neu begründeten Rechte und Pflichten sind ausschliesslich öffentlichrechtlicher Natur und werden im Grundbuch nicht eingetragen.

² Die auf der nachfolgenden Parzelle im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit wird auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben.

| Parz. Nr. | Recht/Last | Inhalt | Datum/Nr. |
|-----------|------------|---|---|
| 137 | Last | Strassen-Unterhalt auf Grundstück Nr. 137 | 21.02.1920/ Beleg 1.87; 21.06.1960/ Beleg 5.87; 24.10.1961/ Beleg 6.87 |

³ Die übrigen, auf allen beteiligten Liegenschaften eingetragenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen bleiben unverändert bestehen.

⁴ Sofern die bestehenden Gebäude im Teilgebiet B vollständig oder teilweise durch Neubauten ersetzt werden, sind im Rahmen der erforderlichen Ergänzung bzw. Konkretisierung des Quartierplans die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten des gesamten Teilgebietes B zu überprüfen und anzupassen, soweit dies aufgrund der zukünftigen Bauabsichten erforderlich ist (vgl. Art. 16 Abs. 2 und Art. 23 Abs. 3).

VI. Kosten

Art. 30

Sammelgarage,
Schräglift, Fussweg-
verbindung

¹ Die Kosten der Erstellung, des Betriebs, des Unterhalts und der Erneuerung der unterirdischen Sammelgarage im Baubereich G, des Schräglifts und der oberirdischen Fusswegverbindung im Teilgebiet A gehen zulasten der Baurechtsberechtigten (Parzellen Nr. 139, 1742 und 2001). Die interne Kostenaufteilung obliegt den Baurechtsberechtigten.

² Die Grundeigentümer der Parzellen 141 und 1591 haben die ihnen gemäss Art. 18 dieser Vorschriften zustehenden Parkplätze in der Sammelgarage zu den Erstellungskosten zu erwerben. Sie beteiligen sich im Verhältnis der Anzahl Abstellplätze an den anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten.

³ Sofern die Parzelle Nr. 1591 über den Schräglift mit erschlossen wird (Option), übernimmt der profitierende Grundeigentümer die Kosten für bauliche Anpassungen an der Schrägliftanlage und für die Verbindung zur Parzelle Nr. 1591.

⁴ Für die aus dem Betrieb und dem Unterhalt der Liftanlage entstehenden Kosten beteiligt sich der Eigentümer der Parzelle Nr. 1591 ab dem Zeitpunkt der Mitbenutzung im Verhältnis der ihm zustehenden Bruttogeschossfläche.

Art. 31

Anpassung Via Fullun

¹ Der Kostenteiler für die notwendigen Anpassungen der Via Fullun [vgl. Grundlage gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. b) sowie Art. 17 Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen] richtet sich nach dem Baugesetz.

² Die Kosten für die in Art. 17 Abs. 1 erwähnte Stützmauer gegenüber der Parzelle Nr. 141 werden je hälftig zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer dieser Parzelle getragen.

Art. 32

Erschliessungsstrasse
«Guedas»

¹ Die Kosten für den Unterhalt der Erschliessungsstrasse im Gebiet «Guedas» (hellgelb bezeichnete Fläche im Plan «Erschliessung») eingeschlossen jene für den Wendepunkt auf Parzelle Nr. 137 werden von der Gemeinde St. Moritz getragen. Erschliessungsstrasse und Wen-

deplatz müssen jederzeit freigehalten und dürfen nicht zu Parkierungszwecken verwendet werden.

² Falls die im Plan «Erschliessung» hellgelb bezeichnete Erschliessungsstrasse für die ordnungsgemässe Erschliessung der Grundstücke im Quartierplangebiet ausgebaut oder angepasst werden muss, gehen die Kosten für den Ausbau zulasten der interessierten Grundeigentümer.

³ Die Kosten für die Erstellung von 2 Parkplätzen in dem im Plan «Erschliessung» bezeichneten Bereich entlang der Erschliessungsstrasse «Guedas» ist von den Stockwerkeigentümern der Parzelle 137 zu tragen. Die interne Kostenaufteilung obliegt den Stockwerkeigentümern.

Art. 33

Erschliessungsmöglichkeit für Motorfahrzeuge und Langsamverkehr (Teilgebiet B)

Die Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt einer möglichen Erschliessung des Teilgebiets B über die Parzelle 1742 für Motorfahrzeuge und Langsamverkehr werden von der davon profitierenden Interessenz getragen. Die entstehenden Kosten werden im Rahmen einer allfälligen Ergänzung bzw. Konkretisierung des Quartierplans gemäss Art. 23 Abs. 3 verlegt.

Art. 34

Verlegung Treppenaufgang

Die Kosten für die Verlegung des Treppenaufgangs (Verbindung Parzelle 1900 mit Erschliessungsstrasse «Guedas») gehen zulasten der Politischen Gemeinde St. Moritz. Der Unterhalt des Treppenaufgangs obliegt den jeweiligen Nutzungsberechtigten.

Art. 35

Kostenteiler Quartierplan

¹ Die Planungskosten für den Quartierplan «Tinus» übernehmen zu 70% die Baurechtsberechtigten (Parzellen Nr. 139, 1742 und 2001) im Verhältnis der ihnen zustehenden Wertquoten der einzelnen Stockwerkeinheiten.

² Die übrigen 30% werden auf die übrigen Grundeigentümer nach Massgabe ihrer Interessenz aufgeteilt. Dabei übernehmen die Eigentümer der Parzellen

a) Nr. 1741, 1878–1882, 1900: 85%

b) Nr. 137, 141, 1591, 2365, 2405: 15%

des 30%-Kostenanteils.

| Parzelle | BGF | 30%-Anteil der gesamten Planungskosten | | |
|----------|--------------------|--|------------------------|-------|
| 1741 | 207 m ² | 85% von 30% | Aufteilung nach BGF | 5.20% |
| 1878 | 138 m ² | | | 3.45% |
| 1879 | 162 m ² | | | 4.10% |
| 1880 | 153 m ² | | | 3.85% |
| 1881 | 163 m ² | | | 4.10% |
| 1882 | 190 m ² | | | 4.80% |
| 1900 | Fussweg | | | — |
| 137 | | 15% von 30% | Anteil 10% | 0.45% |
| 141 | | | Anteil 30% | 1.35% |
| 1591 | | | Anteil 50% | 2.25% |
| 2365 | | | Anteil 6% | 0.27% |
| 2405 | | | Anteil 4% | 0.18% |

VII. Schlussbestimmungen

Art. 36

Anforderungen an
die Baueingabe

Um die Qualität der projektierten Umgebungsgestaltung prüfen zu können, werden an die Darstellung der Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt:

- Im Erdgeschossgrundriss 1:100 sind alle Oberflächen und Bepflanzungen der Umgebung einzuzeichnen und genau zu bezeichnen.
- Ebenso sind Kunstbauten, wie Stützmauern oder Böschungen, mit der zugehörigen Höhenentwicklung darzustellen und zu bezeichnen und mit Angaben zur Materialisierung zu versehen.
- Um den Abschluss des Grundstückes zur massgebenden Strasse (Via Fullun) beurteilen zu können, ist neben dem Grundriss auch eine Ansicht der Strassenfassade im Massstab 1:100, geschnitten durch die massgebende Strasse, mit Parzellenabschluss einzureichen.
- Für die Beurteilung der Baueingabe ist ein aussagekräftiges Modell einzureichen, welches auch die Bauten der angrenzenden Parzellen zeigt. Das Gelände mit Stützmauern und Böschungen ist im Modell detailliert darzustellen.

Art. 37Gesetzliches
Pfandrecht

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

Art. 38Grundbuchliche
Behandlung

Der Gemeindevorstand wird beauftragt und ermächtigt, die gemäss Art. 4 dieser Vorschriften vorgesehenen Mutationen sowie Bereinigungen der Dienstbarkeiten gemäss Art. 29 dieser Quartierplanbestimmungen beim Grundbuchamt Oberengadin anzumelden.

Art. 39Differenz-
bereinigung

Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist der Gemeindevorstand im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater bei zu ziehen.

Art. 40

In-Kraft-Treten

¹ Der Quartierplan «Tinus» tritt – nach dem Erlass durch den Gemeindevorstand St. Moritz – mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder mit rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

² Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.