
Gemeinde St. Moritz

Quartierplan «Chalavus»

mit nachfolgenden Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1

- 1 Der Gemeindevorstand hat die Einleitung der Revision am 9. Februar 2004 beschlossen. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Ersatz
- 2 Die vorliegende Fassung des Quartierplans «Chalavus» ersetzt diejenige vom 30. August 1993 (in Rechtskraft erwachsen am 10. Dezember 1993). Die Anmerkung im Grundbuch erfolgte mit Datum vom 2. Mai 1994.

Art. 2

- 1 Der Quartierplan soll dazu führen, dass sich zukünftige Bauten und Anlagen gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen. Gleichzeitig sind der Umgebungsschutz und die Umgebungsgestaltung zu gewährleisten. Allgemeine Zwecke
- 2 Für bestehende und zukünftige Bauten sollen die Erschliessung und die Parkierung geregelt werden, insbesondere für die Parzellen Nrn. 377, 378, 379 und 2315.

Besondere
Zwecke

Art. 3

Der Quartierplan schafft im Besonderen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Bebauung der Parzellen Nrn. 377, 378, 379 und 2315.

Es ist vorgesehen, dass nach Rechtskraft der Quartierplanrevision die Parzelle Nr. 379 in die Areale A und B aufgeteilt wird. Aus den Parzellen Nrn. 377 und 378 entsteht das Areal C. Die Gemeinde übernimmt sodann im Abtausch mit Parzelle Nr. 2315 das Areal B mit dem Ziel, darauf attraktive Wohnungen für Einheimische bereitzustellen. Zu diesem Zweck ist bereits das «Vorprojekt Seniorenwohnungen in Chalavus, St. Moritz-Bad» ausgearbeitet worden. Einzelheiten werden zwischen den beteiligten Grundeigentümern privatrechtlich geregelt.

Art. 4

Quartier-
plangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst folgende Parzellen:

- a) Parz. Nr. 372 (1'041 m²): G. Cattaneo & Co. Kulm-Garage, Bernina-Garage + Park-Garage, 7500 St. Moritz
- b) Parz. Nr. 373 (799 m²): Politische Gemeinde St. Moritz
- c) Parz. Nr. 375 (987 m²): Flisch Georg Erben, 7500 St. Moritz, bestehend aus
 - Hans Hunziker, 7500 St. Moritz
 - Paul Koller, 7500 St. Moritz
- d) Parz. Nr. 376 (574 m²): Credit Suisse Anlagestiftung, 8045 Zürich
- e) Parz. Nr. 377 (196 m²): Plinio Testa
- f) Parz. Nr. 378 (201 m²): Albert Mühlbauer (z.Z. im Grundbuch), im QP-Verfahren vertreten durch die Söhne
 - Gian A. Mühlbauer, 6968 Sonvico
 - Dr. Roman Mühlbauer, Stollen 85a, 3255 Rapperswil/BE

- g) Parz. Nr. 379 (1'777 m²): BOKA SA, 7500 St. Moritz
- h) Parz. Nr. 2315 (856 m²): Politische Gemeinde St. Moritz

Art. 5

1 Grundlagen und integrierende Bestandteile des vorliegenden Quartierplans bilden:

Grundlagen und
Bestandteile des
Quartierplans

- a) Plan «Gestaltung und Erschliessung» (1 : 500)
- b) die vorliegenden Vorschriften
- c) Plan «Bestand und mögliche Grenzänderungen» (1:500)
- d) Vorprojekt «Seniorenwohnungen in Chalavus, St. Moritz-Bad», Juni 2005, für die Parzellen Nr. 377, 378, 379, 2315 (Architekt Pablo Horváth, Chur)

2 Die Grundlagen gemäss lit. c) und d) weisen für den Quartierplan und das Baubewilligungsverfahren bezüglich ihrer architektonischen und städtebaulichen Aussagen Richtcharakter auf. Geringfügige Anpassungen sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität gewährleistet ist.

3 Der Plan «Bestand und mögliche Grenzänderungen» zeigt auf, wie die Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 zur Erreichung des in Art. 3 umschriebenen besonderen Zweckes aufzuteilen wären. Diese Aufteilung muss gestützt auf privatrechtliche Verträge vereinbart und grundbuchlich vollzogen werden.

Art. 6

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

Anwendbares
Recht

II. Grundbuchliche Anpassungen

Art. 7

Bereinigungen

- 1 Die auf den nachfolgenden Parzellen im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben.

| Parz. Nr. | Recht / Last | Inhalt | Datum / Nr. |
|---|------------------|--|---------------------------|
| 373 | Last | Grenzüberbaurecht zg. Grundstück Nr. 375 | 02.05.1994 / Beleg 307.87 |
| 375 | Recht | Grenzüberbaurecht zl. Grundstück Nr. 373 | 02.05.1994 / Beleg 307.87 |
| 376 | Last | Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit zg. Politische Gemeinde St. Moritz | 21.04.1988 / Beleg 174.87 |
| 377 | Recht | Durchgangsrecht zl. Grundstück Nr. 378 | 13.01.1928 / Beleg 1.87 |
| 378 | Last | Durchgangsrecht zg. Grundstück Nr. 377 | 13.01.1928 / Beleg 1.87 |
| 372, 373, 375, 376, 377, 378, 379, 2226, 2315 | Anmerkung ID1885 | Quartierplan Chalavus | 02.05.1994 / Beleg 307.87 |

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

III. Gestaltung

Art. 8

- 1 Die im Plan «Gestaltung und Erschliessung» ausgedehnten *Baubereiche* definieren die Gebiete, in denen Neu- und Ersatzbauten zugelassen sind. Ausserhalb dieser Baubereiche sind oberirdisch nur Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 87 Abs. 6 Baugesetz zulässig, sowie oberirdische Einrichtungen zur Belichtung von unterirdischen Bauten.
- 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 gilt mit Bezug auf die Baubereichsgrenzen Art. 91 Abs. 6 Baugesetz sinngemäss.
- 4 Sofern die Gemeinde das Areal B mit der Zielsetzung gemäss Art. 3 nicht übernimmt, gilt folgende Regelung:
- a) die Baubereichsgrenze zwischen den Punkten Nr. 9, 22 und 23 und diejenige zwischen den Punkten Nr. 18 und 20 darf je um 1.50 m gegen den Hofbereich verschoben werden
 - b) die Baubereichsgrenze zwischen den Punkten Nr. 17 und 18 ist um 2.50 m von der gemeinsamen Grenze mit Parzelle Nr. 2315 zurückzusetzen, sofern sich die beteiligten Eigentümer im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung nicht auf eine andere Regelung einigen.

Der Niveaubereich der Einstellhalle ist zwischen den Beteiligten (derzeit BOKA und Gemeinde) koordiniert festzulegen.

- 5 Sollten die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 372 durch Neubauten ersetzt werden, so ist der vorliegende Quartierplan mit den notwendigen Festlegungen zu ergänzen. Die jeweiligen Grundeigentümer haben dazu dem Gemeindevorstand ein Vorprojekt zu unterbreiten.

Art. 9

Hofgartenbereich

- 1 Der im Plan «Gestaltung und Erschliessung» umschriebene Hofgartenbereich dient allen Bewohnerinnen und Bewohnern der auf den Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 realisierten Überbauungen als gemeinsamer Aufenthalts- und Erholungsbereich.
- 2 Die Gestaltung und Nutzung sowie der Unterhalt werden im Detail zwischen den beteiligten Grundeigentümern auf privatrechtlicher Basis geregelt.

Art. 10

Gestaltungskonzept für Aussenraum

- 1 Mit dem Baugesuch für die Überbauung der Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 ist ein Gesamtkonzept über die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes (Materialisierung, Bepflanzung etc.) einzureichen, welches auch die Parzelle Nr. 2315 zu umfassen hat.
- 2 Das Gesamtkonzept ist von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
- 3 Die genaue Abgrenzung des Gesamtkonzeptes ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 11

Nutzungsmass

- 1 Das für die einzelnen Grundstücke maximal zulässige Nutzungsmass richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenschema im Baugesetz (Art. 86).
- 2 Die darin für die Äussere Dorfzone angegebene maximale Ausnützungsziffer darf um 10 Prozent auf 0.77 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 konkreten Baubewilligungsverfahren durch den Gemeindevorstand überprüft.
- 3 Für die Parzelle Nr. 2315 ist das maximale zulässige Nutzungsmass im Plan «Gestaltung und Erschliessung» festgelegt.

Art. 12

- 1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den im Plan «Gestaltung und Erschliessung» festgelegten Gebäudehöhen sowie nach den Bestimmungen im Baugesetz.
- 2 Die im Plan für die einzelnen Baubereiche und Areale angegebene Anzahl oberirdischer Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Als oberirdische Vollgeschosse gelten mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegende Geschosse.
- 3 Wohn- und Arbeitsräume dürfen eine lichte Höhe von 2.40 m nicht unterschreiten.
- 4 Für die Parzelle Nr. 372 sind die äusseren Abmessungen der bestehenden Bauten massgebend. Sollen die bestehenden Bauten auf dieser Parzelle durch Neubauten ersetzt werden, wird die Gebäudehöhe und die Vollgeschoszahl im Rahmen des Verfahrens gemäss Art. 8 Abs. 5 dieser Vorschriften festgelegt.

Gebäudehöhen

Art. 13

Dachabschlüsse zur Via dal Bagn, wie Geländer und dgl., müssen gegenüber der Hauptfassade um 3.0 m zurückversetzt werden. Sie dürfen nicht in massiver Bauweise ausgeführt werden.

Dachabschluss

IV. Erschliessung

Art. 14

- 1 Die Parkierung für die Parzellen Nrn. 377, 378, 379 und 2315 erfolgt in einer unterirdischen Sammelgarage gemäss dem Plan «Gestaltung und Erschliessung». Die Zufahrt zu dieser Anlage richtet sich ebenfalls nach diesem Plan.

Parkierung und Zufahrten

- 2 Für die Parzelle Nr. 376 ist im Plan «Gestaltung und Erschliessung» ein Bereich für oberirdische Abstellplätze festgelegt. Zwecks Schaffung von unterirdischen Abstellplätzen kann die in Abs. 1 erwähnte unterirdische Sammelgarage auf die Parzelle Nr. 376 erweitert werden.
- 3 Für die Parzellen Nrn. 372 und 375 erfolgt die Parkierung grundsätzlich im bisherigen Rahmen gemäss Baugesetz. Zur Schaffung von zusätzlichen unterirdischen Parkplätzen kann die unterirdische Sammelgarage in dem im Plan eingezeichneten Bereich der Parzellen Nrn. 372, 373 und 375 erweitert werden.
- 4 Für die Parzelle Nr. 2315 besteht für die Anlieferung und den Zubringerdienst eine oberirdische Zufahrtsmöglichkeit über die Via Chalavus gemäss dem Plan «Gestaltung und Erschliessung».

Art. 15

Fusswege

- 1 Innerhalb dem im Plan «Gestaltung und Erschliessung» bezeichneten Bereich entlang der Via dal Bagn und der Via Salet (bis Abzweigung Via Chalavus) wird ein allgemein zugängliches Trottoir erstellt.
- 2 Sofern die Gemeinde das Areal B mit der Zielsetzung gemäss Art. 3 übernimmt, werden die im Plan bezeichneten Kurzzeitparkplätze für Anlieferungen, Spitex und andere, im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen erstellt.

Art. 16

Ver- und
Entsorgung

- 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.

- 3 Besteht die Notwendigkeit, bestehende öffentliche, im Generellen Erschliessungsplan eingetragene Werkleitungen aufgrund von Bauungs- und Erschliessungsmassnahmen umlegen zu müssen, so ist die Leitung gemäss Art. 47 Abs. 2 Baugesetz auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. In denjenigen Fällen, in denen es sich um private Werkleitungen handelt, sind die verursachenden Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gemeindeorganen für die Verlegung besorgt. Diese Kosten gehen zu Lasten der verursachenden Grundeigentümer.
- 4 Die Gemeinde kann an der im Plan «Gestaltung und Erschliessung» bezeichneten Stelle auf Parzelle Nr. 375 auf eigene Kosten und ohne Entschädigung einen Kehricht-Unterflurcontainer (Molok) erstellen.

Art. 17

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. Sie kann zu diesem Zwecke von den beteiligten Grundeigentümern Vorauszahlungen einfordern.

Ausführung

V. Rechte und Pflichten

Art. 18

- 1 Sämtliche Rechte und Pflichten, welche für die Durchsetzung des dem Quartierplan zugrunde liegenden Erschliessungs- und Parkierungskonzepts gemäss Ziffer III. «Gestaltung», Ziffer IV. «Erschliessung» und Ziffer V. «Rechte und Pflichten» der Vorschriften erforderlich sind, gelten mit dem vorliegenden Quartierplan als begründet. Hiefür sind keine Abgeltungen zu leisten.

Begründung
von Rechten und
Pflichten

- 2 Kommt unter den beteiligten Grundeigentümern bezüglich der Erstellung der unterirdischen Sammelgarage keine Einigung zustande, sind die Eigentümer der Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 einerseits und der Eigentümer der Parzelle Nr. 2315 andererseits berechtigt, die auf ihrem eigenen Areal befindlichen Teile der Anlage separat zu erstellen. Diese sind so zu konzipieren und auszugestalten, dass sich die Teile auf den übrigen Parzellen anschliessen lassen und die gemeinsame Zufahrt gemäss dem Vorprojekt «Seniorenwohnungen in Chalavus St. Moritz-Bad» gewährleistet ist.
- 3 Ist die unterirdische Sammelgarage auf den Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 noch nicht erstellt, ist der Eigentümer der Parzelle Nr. 2315 berechtigt, für den Anschluss der eigenen Anlage eine direkte Zufahrt über die Parzelle Nr. 379 bis zu der im Plan «Gestaltung und Erschliessung» eingezeichneten Ein-/Ausfahrt in Via dal Bagn zu erstellen und zu benutzen. Diese Zufahrt inkl. der dazugehörigen Rampe ist auf Kosten des Eigentümers der Parzelle Nr. 2315 zu beseitigen, sobald der Bau der Sammelgarage auf den Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 in Angriff genommen wird. Ist dieser Bau abgeschlossen, ist der Eigentümer der Parzelle Nr. 2315 berechtigt, die Fahrbahnen innerhalb der unterirdischen Parkierungsanlage auf Parzelle Nr. 379 bis zur erwähnten Ein-/Ausfahrt in Anspruch zu nehmen.
- 4 Im Rahmen der Erstellung der unterirdischen Sammelgarage oder auch später sind die Eigentümer der Parzellen Nrn. 372 und 375 berechtigt, die Anlage in dem im erwähnten Plan bezeichneten Bereich zu erweitern und darin maximal je 4 Abstellplätze für den eigenen Bedarf sowie 2 Ersatzparkplätze im Sinne von Art. 20 Abs. 3 dieser Vorschriften zu erstellen und zu benutzen und hiefür die Fahrbahnen innerhalb der unterirdischen Parkierungsanlage bis zur erwähnten Ein-/Ausfahrt in Anspruch zu nehmen. Die erwähnten Eigentümer sind des weitern berechtigt, ab dem Erweiterungsbereich direkte Zugänge zu den eigenen Parzellen zu schaffen.

- 5 In analoger Weise ist der Eigentümer der Parzelle Nr. 376 berechtigt, die unterirdische Sammelgarage auf das eigene Grundstück zu erweitern.
- 6 Die Gemeinde ist berechtigt, das im Plan «Gestaltung und Erschliessung» vorgesehene Trottoir auf den Parzellen Nrn. 376, 378 und 379 zu erstellen und der Öffentlichkeit zur Benutzung zu überlassen.
- 7 Die im Rahmen dieses Quartierplans neu begründeten Rechte und Pflichten sind ausschliesslich öffentlichrechtlicher Natur und werden im Grundbuch nicht eingetragen.

VI. Kosten

Art. 19

- 1 Sofern die Gemeinde das Areal B mit der Zielsetzung gemäss Art. 3 *nicht* übernimmt, haben sich die Eigentümer der Parzellen Nrn. 372, 375, 376, 377, 378, 379 und 2315 im Rahmen ihrer Interessenz an den Kosten der Erstellung, des Betriebs, des Unterhalts und der Erneuerung der unterirdischen Sammelgarage zu beteiligen, sofern und soweit Teile dieser Sammelgarage von Berechtigten (Eigentümer) mitbenutzt werden.
- 2 Sofern die Gemeinde das Areal B mit der Zielsetzung gemäss Art. 3 übernimmt, werden die Erstellungskosten gemäss dem Vorprojekt «Seniorenwohnungen in Chalavus, St. Moritz-Bad» aufgeteilt. Die für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der unterirdischen Sammelgarage anfallenden Kosten sind unter den Eigentümern der Parzellen Nrn. 372, 375, 376, 377, 378, 379 und 2315 im Rahmen ihrer Interessenz aufzuteilen, sofern und soweit Teile dieser Sammelgarage von Berechtigten (Eigentümer) mitbenutzt werden.

Aufteilung der
Erstellungskosten
für unterirdische
Sammelgarage

Kosten für die
Erweiterung

Art. 20

- 1 Die Erweiterungen im Sinne von Art. 18 Abs. 4 und 5 haben die Eigentümer der Parzellen Nrn. 372 und 375 bzw. Parzelle Nr. 376 selbst zu finanzieren.
- 2 Sie haben auch für sämtliche Kosten aufzukommen, welche für die Anpassungsarbeiten aufgewendet werden müssen.
- 3 Sie haben den Betroffenen die durch diese nachträglichen Erweiterungen verloren gegangenen Parkplätze im Erweiterungsbereich ohne weitere Abgeltung real zu ersetzen.
- 4 Für die Kostenbeteiligung an der unterirdischen Sammelgarage gilt Art. 19.

Aufteilung der
Erstellungskosten
für die übrigen
gemeinschaftlichen
Anlagen

Art. 21

Soweit zwischen den beteiligten Grundeigentümern keine andere Regelung getroffen wird, gehen die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen im Verhältnis zu den Bruttogeschossflächen gemäss Art. 24 dieser Vorschriften zu Lasten der interessierten Grundeigentümer.

Kostenregelung
für Trottoir

Art. 22

- 1 Für die Einräumung des Rechts auf Erstellung eines Trottoirs hat die Gemeinde keine Entschädigung zu bezahlen.
- 2 Die Kosten für die Erstellung, die Erneuerung und den Unterhalt (inklusive Schneeräumung) des Trottoirs gehen zu Lasten der Gemeinde.

Kostenregelung
bei einer
etappierten
Überbauung

Art. 23

- 1 Werden die Bauten auf den Grundstücken 377, 378 und 379 nicht gleichzeitig realisiert, sind allfällige Kosten für später notwendig werdende bauliche Anpassungen an das Nachbargebäude durch den Eigentümer der anbauenden Liegenschaft zu tragen.

2 Im Bereich derjenigen Fassaden, die zusammengebaut werden sollen, dürfen keine Fenster eingefügt werden.

Art. 24

Die Kosten für die Revision des Quartierplans «Chalavus» übernehmen die jeweiligen Eigentümer nachstehender Grundstücke im Verhältnis der ihnen zustehenden Bruttogeschossfläche (vorbehältlich abweichender privatrechtlicher Vereinbarungen):

Kostenteiler
Quartierplan

| Parzelle | Bruttogeschossfläche | Anteil in Prozent |
|----------------|----------------------|-------------------|
| 377 | 669 m ² | 10.3% |
| 378 | 686 m ² | 10.6% |
| 379 | 4'493 m ² | 69.0% |
| • Teilfläche A | 1'220 m ² | 18.7% |
| • Teilfläche B | 3'273 m ² | 50.3% |
| 2315 | 660 m ² | 10.1% |
| Total | 6'508 m ² | 100.0% |

VII. Schlussbestimmungen

Art. 25

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

Gesetzliches
Pfandrecht

Art. 26

1 Der revidierte Quartierplan «Chalavus» ist nach Eintritt der Rechtskraft unter dem Vermerk «Quartierplan Chalavus 2005» auf allen Grundstücken des Quartierplangebietes anzumerken.

Grundbuchliche
Behandlung

- 2 Die bestehende Anmerkung ID1885 Quartierplan Chalavus (dat. 02.05.1994, Beleg 307.87) ist auf den Grundstücken Nr. 372, 373, 375, 376, 377, 378, 379, 2226 und 2315 zu löschen.
- 3 Ebenfalls zu löschen sind die in Art. 7 (Tabelle) aufgeführten Dienstbarkeiten.
- 4 Das Grundbuchamt Oberengadin wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die oben erwähnten Löschungen und Anmerkungen vorzunehmen.

Art. 27Differenz-
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 beizuziehen.

Art. 28

Inkrafttreten

Der Quartierplan «Chalavus» tritt nach der Genehmigung durch den Gemeindevorstand St. Moritz und dem unbeutzten Ablauf der Rekursfrist in Kraft.

Vom Gemeindevorstand erlassen am 10. Oktober 2005

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