



Gemeinde St. Moritz
Kanton Graubünden

Ergänzung Quartierplan «Chalavus», St. Moritz-Bad

Vorschriften

Beschlossen vom Gemeindevorstand am: 27. Dezember 2010

In Rechtskraft erwachsen am:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	3
II.	Grundbuchliche Anpassungen.....	5
III.	Gestaltung.....	6
IV.	Erschliessung.....	8
V.	Rechte und Pflichten.....	9
VI.	Kosten	11
VII.	Schlussbestimmungen	13

I. Allgemeines

Art. 1

Ersatz

¹ Der Gemeindevorstand hat die Einleitung der Revision am 9. Februar 2004 beschlossen. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

² Die Fassung des Quartierplans «Chalavus» 2005 ersetzt diejenige vom 30. August 1993 (in Rechtskraft erwachsen am 10. Dezember 1993). Die Anmerkung im Grundbuch erfolgte mit Datum vom 2. Mai 1994.

³ Der Quartierplan «Chalavus» 2005 wird gemäss der Verfügung des Gemeindevorstandes St. Moritz vom 27. Dezember 2010 ergänzt.

Art. 2

Allgemeine Zwecke

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.

² Für bestehende und zukünftige Bauten sollen die Erschliessung und die Parkierung geregelt werden, insbesondere für die Parzellen Nrn. 377, 378, 379 und 2315.

Art. 3

Besondere Zwecke

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, B und C aufgeteilt wird und die Gemeinde sodann im Abtausch mit Parzelle Nr. 2315 das Areal B übernimmt 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 ausschliesslich zwischen den beteiligten Grundeigentümern geregelt.

Art. 4

Quartierplangebiet

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 Erben, bestehend aus
 - 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

Grundlagen und Bestandteile des Quartierplans

¹ Grundlagen und integrierende Bestandteile des vorliegenden Quartierplans bilden:

- 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)
- e) Vorprojekt Mehrfamilienhaus Parzelle Nr. 372, St. Moritz, 1. September 2010 (Projektverfasser: Ruch & Partner Architekten AG, St. Moritz).

² Die Grundlagen gemäss lit. c), d) und e) 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.

Art. 6

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

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

Baubereiche

¹ Die im Plan «Gestaltung und Erschliessung» ausgeschiedenen *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.

⁵ Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 372 wird durch einen Neubau ersetzt. Details sind im Plan „Gestaltung und Erschliessung“ sowie in den vorliegenden Vorschriften festgelegt, gestützt auf die Grundlage gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. e) QPV.

Art. 9

Hofgartenbereich

¹ Der im Plan „Gestaltung und Erschliessung“ umschriebene Hofgartenbereich dient dem Aufenthalt und der Erholung. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 377, 378 und 379 sind berechtigt, diesen Hofgartenbereich für diesen Zweck zu nutzen.

² Sofern die Gemeinde das Areal B mit der Zielsetzung gemäss Art. 3 übernimmt, steht dieser Hofgartenbereich ausschliesslich den Bewohnern des Areals B zur Verfügung.

³ Die Gestaltung und Nutzung sowie der Unterhalt werden im Detail zwischen den beteiligten Grundeigentümern 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

Gebäudehöhen

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.

Art. 13

Dachabschluss

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.

IV. Erschliessung**Art. 14**

Parkierung und Zufahrten

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.

² 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 kann die Parkierung je auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Zur Schaffung von zusätzlichen unterirdischen Parkplätzen kann die unterirdische Sammelgarage gemäss Abs. 1 in dem im Plan eingezeichneten Bereich der Parzellen Nrn. 372, 373 und 375 erweitert werden.

⁴ Für die Parzellen Nrn. 372 und 376 ist im Plan „Gestaltung und Erschliessung“ je ein Bereich für oberirdische Abstellplätze festgelegt.

⁵ 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 Kehrriech-Unterflurcontainer (Molok) erstellen.

Art. 17

Ausführung 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.

V. Rechte und Pflichten**Art. 18**

Begründung von Rechten und Pflichten

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

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

Aufteilung der Erstellungskosten für unterirdische Sammelgarage

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.

Art. 20

Kosten für die Erweiterung

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.

Art. 21

Aufteilung der Erstellungskosten für die übrigen gemeinschaftlichen Anlagen

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 zulasten der interessierten Grundeigentümer.

Art. 22

Kostenregelung für Trottoir

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.

Art. 23

Kostenregelung bei einer etappierten Überbauung

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

Kostenteiler Quartierplan

¹ Die Kosten für die Revision des Quartierplans «Chalavus» übernehmen die jeweiligen Eigentümer nachstehender Grundstücke im Verhältnis der ihnen zustehenden Bruttogeschossfläche (vorbehaltlich abweichender privatrechtlicher Vereinbarungen):

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%

Kosten Ergänzung ² Die mit der Ergänzung dieses Quartierplans verbundenen Kosten gehen vollumfänglich zulasten des Eigentümers der Parzelle Nr. 372.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 25

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

Art. 26

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

² Der ergänzte Quartierplan «Chalavus» ist nach Eintritt der Rechtskraft unter dem Vermerk «Quartierplan Chalavus 2011» auf allen Grundstücken des Quartierplangebietes anzumerken.

³ 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.

⁴ Ebenfalls zu löschen sind die in Art. 7 (Tabelle) aufgeführten Dienstbarkeiten.

⁵ Das Grundbuchamt Oberengadin wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die oben erwähnten Löschungen und Anmerkungen vorzunehmen.

Art. 27

Differenzbereinigung 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 unbenutzten Ablauf der Rekursfrist in Kraft.