Gemeinde
ST MORITZ

Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Quartierplan Serletta Nord "G"

Beschluss des Gemeindevorstandes vom 30. Juli 2001 (Art. 19 KRVO)
In Rechtskraft erwachsen am 30. Juli 2001

Letzte Änderung:
Ersterlass

Via Maistra 12
CH-7500 St. Moritz
Telefon +41 81 836 30 00
Telefax +41 81 836 30 01
E-Mail verwaltung@stmoritz.ch
www.gemeinde-stmoritz.ch

St. Moritz®

Gestützt auf Art. 121 ff. des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz (Baugesetz) und auf die Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und zum Generellen Gestaltungsplan „Serletta“ (lit. A Ziffer 1.6.) erlässt der Gemeindevorstand den nachfolgenden

Quartierplan Serletta Nord/Baubereich G

Quartierplanvorschriften

(nachfolgend „Quartierplan“ genannt)

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Anwendbares Recht

Soweit nicht die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen besondere Vorschriften enthalten, sind die Bestimmungen des Baugesetzes von St. Moritz vom 14. März 1999 sowie der Generelle Erschliessungsplan Serletta, der Generelle Gestaltungsplan Serletta und die Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und zum Generellen Gestaltungsplan Serletta anwendbar.

Art. 2 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet Serletta Nord/Baubereich G ist im Quartierplan abgegrenzt und umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück Nr.		Eigentum
20	(Teilfläche)	[redacted]
183	(Teilfläche)	[redacted]
1480	(Teilfläche)	[redacted]
1482		[redacted]
1483	(Teilfläche)	[redacted]

Art. 3 Zweck

Der Quartierplan bezweckt, die nach aussen in Erscheinung tretenden Anlagen gestützt auf die Vorgaben der Teilgebietsplanung „Serletta Nord“ ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und die Erschliessung zu regeln.

Art. 4 Einleitungsbeschluss

Der Gemeindevorstand hat die Einleitung des Quartierplanes am 15. Mai 2000 beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss ist rechtskräftig.

Art. 5 Mittel des Quartierplanes

Der Quartierplan setzt sich zusammen aus:

- Quartiererschliessungsplan „Verkehr“ 1:500

- Quartiererschliessungsplan „Ver- und Entsorgung“ Bestand 2001, 1:500
- Quartiererschliessungsplan „Ver- und Entsorgung“ neu, 1:500
- Quartiergestaltungsplan 1:500
- Quartier-Landumlegungsplan 1:500
- Quartierplanvorschriften

Art. 6 Verbindlichkeit

Die Festlegungen in den Plänen gemäss Art. 5 sind nur insoweit verbindlich, als sie sich innerhalb der Quartierplanbegrenzung befinden. Vorbehalten bleiben vertragliche Abmachungen mit den Eigentümern angrenzender Grundstücke.

II. ERSCHLIESSUNG

Art. 7 Allgemeines

Die im Quartiererschliessungsplan vorgesehenen neuen Werke werden von ~~grundsätzlich von den Grundeigentümern~~ der Eigentümerin der Parzelle 1482 nach Massgabe ~~von privaten Abmachungen auf~~ des Quartiererschliessungspläne „Verkehr“ und „Ver- und Entsorgung“ auf eigene Kosten erstellt. Die ~~im~~ in den Quartiererschliessungs~~plan~~pläne eingetragenen Strassen, Wege, Leitungen, Hydranten, Kehrichtsammelplätze usw. sind lagemässig bestimmt. Die genaue Linienführung, Positionierung und Dimensionierung werden in den Ausführungsprojekten festgelegt.

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.

Art. 8 Verkehr

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen und Wegen erfolgt grundsätzlich nach dem Quartiererschliessungsplan „Verkehr“.

Im Sinne von Litera B Ziffer 3.2.1. Abs. 5 der Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplan „Serletta“ kann der Baubereich G für Motorfahrzeuge später ab der öffentlichen Tiefgarage im Baubereich F erschlossen werden. Vor der Erstellung dieser Tiefgarage muss diese Erschliessung zwischen den betreffenden Grundeigentümern geregelt werden, auch in Bezug auf die Erstellungs- und Unterhaltskosten.

Die öffentliche Fusswegverbindung La Sereltta wird provisorisch, bis zum Bau des Liftturmes mit Treppenhaus im Baubereich F1 gemäss Generellem Gestaltungsplan Serletta oder einer anderen provisorischen oder definitiven Fusswegverbindung, gemäss dem Quartiererschliessungsplan „Verkehr“ auf dem Baubereich G erstellt. Die Kosten für die

Erstellung dieser provisorischen Fusswegverbindung werden von der Eigentümerin der Parzelle 1482 übernommen. Falls der Liftturm oder eine andere definitive Fusswegverbindung nicht bis zum Ende des Jahres 2010 erstellt ist, muss die Gemeinde der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1482 die Baukosten (ohne Landanteil) für die provisorische Fusswegverbindung auf dem Baubereich G zinslos vergüten. In diesem Fall wird die provisorische in eine definitive öffentliche Fusswegverbindung umgewandelt.

Für die provisorische öffentliche Fusswegverbindung durch den Baubereich G wird für deren Dauer ein unentgeltliches Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch eingetragen.

Der Unterhalt dieser provisorischen öffentlichen Fusswegverbindung wird so lange von der Gemeinde übernommen, bis der Liftturm mit Treppenhaus im Baubereich F1 gemäss Generellem Gestaltungsplan Serletta oder eine andere provisorische oder definitive Fusswegverbindung fertig erstellt ist.

Die Erstellung der definitiven Fusswegverbindung La Serletta, gemäss Generellem Erschliessungsplan Serletta geht zu Lasten der Gemeinde.

Zusätzlich kann zwischen der Via Serlas und der Parzelle 1480 eine private Fussgängerverbindung erstellt werden.

Art. 9 Autoabstellplätze

Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird gestützt auf Art. 36 BauG im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Zu 50% hat die Erfüllung dieser Verpflichtung real in der öffentlichen Gemeinschaftsparkierungsanlage Serletta zu erfolgen, deren Ausführung geplant ist, oder in einer Alternativanlage der Gemeinde. Sofern ein gleichwertiges Angebot in der geplanten Parkierungsanlage des Hotels Palace zur Verfügung steht, hat der Gemeindevorstand auch für diese Art der Realerfüllung die Bewilligung zu erteilen.

Im Hinblick auf die Realisierung der öffentlichen Gemeinschaftsparkierungsanlage hat der bauwillige Grundeigentümer der Gemeinde Akontozahlungen zu leisten. Diese betragen Fr. 50'000.- pro Parkplatz und sind innert 30 Tagen nach Beginn der Bauarbeiten auf dem Baubereich G Zahlung fällig. Wenn die öffentliche Gemeinschaftsparkierungsanlage Serletta oder eine Alternativanlage der Gemeinde innert 10 Jahren seit der erfolgten Akontozahlung nicht erstellt ist, dann hat eine vorläufige Rückzahlung der Akontozahlungen zu erfolgen und zwar bis zur Höhe der Ersatzabgabe gemäss Absatz 4. In diesem Fall findet eine Verzinsung dieses Differenzbetrages nicht statt. Für den Fall, dass der Gemeindevorstand die Realerfüllung in der geplanten Parkierungsanlage des Hotels Palace bewilligt, entfällt die Leistung von Akontozahlungen.

Die restlichen 50% der Verpflichtung gemäss Abs. 1 sind in Form von Ersatzabgaben zu erfüllen. Dies betragen Fr. 35'000.- pro Parkplatz und werden innert 30 Tagen nach Beginn der Bauarbeiten auf dem Baubereich G zur Zahlung fällig. Ist die öffentliche Gemeinschaftsparkierungsanlage Serletta erstellt und sind ausreichend Parkplatzreserven darin vorhanden, kann die Gemeinde auf entsprechendes Gesuch auch für die restlichen 50% Benutzungsrechte einräumen. Die Abgeltung erfolgt gemäss nachstehendem Abs. 5.

Ist die öffentliche Gemeinschaftsparkierungsanlage erstellt, hat bzw. haben die bauwillige Grundeigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolger für den Fall, dass die Realerfüllung gemäss den obigen Bestimmungen darin zu erfolgen hat, die erforderlichen Benützungsrechte im Sinne von Art. 41 BauG zu erwerben und abzugelten. Bereits geleistete Akontozahlungen oder Ersatzabgaben werden dabei im Sinne dieser Baugesetzbestimmungen angerechnet.

Die Baubehörde lässt diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung auf der Bauparzelle im Grundbuch anmerken.

Art. 10 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung sowie die Verlegung von bestehenden öffentlichen oder privaten Werkleitungen richtet sich nach dem Quartiererschliessungsplan „Ver- und Entsorgung“.

Der Fallschacht für diverse Medien wird gemäss Quartiererschliessungsplan „Ver- und Entsorgung“ nördlich des Baubereiches G2 erstellt. Ab dem Fallschacht werden die Leitungen unter dem Baubereich G oder durch diesen hindurch in Richtung Via Serlas geführt. Die Darstellung im Quartiererschliessungsplan „Ver- und Entsorgung“ ist schematisch.

Die Kosten für die Verlegung der bestehenden Leitungen werden von der Eigentümerin der Parzelle 1482 übernommen.

III. GESTALTUNG

Art. 11 Baubereiche

In den im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Baubereichen G1 und G2 können anrechenbare und nicht anrechenbare Flächen erstellt werden.

Art. 12 Höhe der Bauten

Die Bauten dürfen bis zur Höhenkote von 1824.50 m.ü.M. errichtet werden. Diese Höhenkote darf durch technisch bedingte Anlagen und Aufbauten (z.B. Liftaufbauten, Oblichter etc.) überschritten werden.

Art. 13 Vordachlinie, Erker

Vordächer, Erker und Balkone dürfen ~~oder Veranden~~ gemäss Art. 113 Abs. 2 BauG erstellt werden.

Art. 14 Verbindungen zum Grundstück Nr. 20

Der auf der Ostseite des Grundstückes Nr. 20 bestehende Anbau an die Neue Alpenrose kann aufgrund der Bestandesgarantie durch einen neuen Zwischenbau ersetzt werden. Dieser neue Zwischenbau kann mit dem auf der Westseite des Baubereiches G gelegenen Gebäude verbunden werden, wobei er gestalterisch an die Gebäude auf dem Baubereich G und auf dem Grundstück Nr. 20 angepasst werden muss. Die Art. 12 bis 14 gelten sinngemäss auch für diesen Zwischenbau.

IV. Landumlegung und beschränkt dingliche Rechte

Art. 15 Landumlegung

Für die Realisierung des Quartierplanes ~~kann~~ wird die Landumlegung nur teilweise gemäss Quartier-Landumlegungsplan durchgeführt. ~~werden, um die im Baubereich G vorgesehenen Bauten zu ermöglichen.~~ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, bei der späteren Überbauung weiterer Baubereiche die dafür notwendigen Landumlegungen vorzunehmen.

Die Landumlegung erfolgt gemäss Quartier-Landumlegungsplan. Deren Kosten werden von der Eigentümerin der Parzelle 1482 übernommen.

Art. 16 Regelung der beschränkten dinglichen Rechte

a) Zur Sicherung der provisorischen öffentlichen Fusswegverbindung durch den Baubereich G wird folgendes Fusswegrecht begründet und im Grundbuch eingetragen:

Fusswegrecht

Zulasten Parzelle 1482, zugunsten der Politischen Gemeinde St. Moritz:

> Provisorische Fusswegverbindung zugunsten der Politischen Gemeinde St. Moritz für die Öffentlichkeit über den Baubereich G, wie sie im Quartierplan „Verkehr“ hellblau eingetragen ist. Dieses Fusswegrecht gilt so lange, bis die definitive Fusswegverbindung gemäss Generellem Gestaltungsplan „Serletta“ oder eine andere provisorische oder definitive Fusswegverbindung zwischen der Chesa Veglia und der Via Serlas von der Gemeinde St. Moritz erstellt wird.
>
> Der Unterhalt dieser provisorischen öffentlichen Fusswegverbindung wird so lange von der Gemeinde St. Moritz übernommen, bis die definitive Fusswegverbindung von der Gemeinde St. Moritz erstellt wird.

b) Sowohl das Gebäude auf der Parzelle 20 (Neue Alpenrose) als auch das neue Gebäude auf dem Baubereich G auf der Parzelle 1482 unterschreiten den Grenzabstand gemäss Quartier-Landumlegungsplan. Aus diesem Grunde wird folgendes Grenzbaurecht begründet und im Grundbuch eingetragen:

Gegenseitiges Grenzbaurecht
Zulasten und zugunsten der Parzelle 20 und der Parzelle 1482

Die jeweiligen Eigentümer der Parzelle 20 und der Parzelle 1482 räumen sich gegenseitig das Recht ein, ein Gebäude bis an die gemeinsame Parzellengrenze heran zu errichten und dauernd beizubehalten, unter Einhaltung der Vorschriften des jeweils geltenden Baurechtes der Gemeinde St. Moritz.

c) Die sich aus der Landumlegung ergebenden Bereinigungen der beschränkt dinglichen Rechte sind im Anhang zu den Quartierplanvorschriften aufgeführt. Dieser Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil der Quartierplanvorschriften.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Kosten der Quartierplanung
Die Kosten der Quartierplanung werden von der Eigentümerin der Parzelle 1482 übernommen.

Art. 18 Inkrafttreten
Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand St. Moritz und dem unbenutzten Ablauf der Rekursfrist in Kraft.

Durch den Gemeindevorstand genehmigt am 30. Juli 2001.

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

Beschluss Gemeindevorstand	**In Rechtskraft erwachsen am:**	**Änderung**
30. Juli 2001	30. Juli 2001	Ersterlass