

Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 11. November 2018

betreffend

**Teilrevision der Ortsplanung Beschneigung Hahnen-
seeabfahrt und Begründung eines selbständigen und
dauernden Baurechtes**



Inhalt

Kurzfassung für eilige Leser	3
Antrag	4
Ausgangslage	5
Bestehende Hahnenseeabfahrt	5
Bedeutung der Hahnenseeabfahrt	5
Bauvorhaben	7
Vorprojekt	7
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	9
Finanzierung	10
Raumplanung	10
Regionaler Richtplan	10
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	11
Genereller Erschliessungsplan (GEP)	12
Planungs- und Mitwirkungsbericht	13
Wichtigste Ziele der Teilrevision	13
Verfahren	14
Zustimmung der Grundeigentümer	14
Bisheriges Planungsverfahren	15
Mitwirkungsaufgabe	15
Vertragswerke	16
Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juni 2000	16
Grundwasserbezug	17
Durchleitungsrechte	18
Baurechtsvertrag für Pumpstation	19
Hahnenseebahn	19
Gemeinde Silvaplana	20
Folgen des Abstimmungsausgangs	21
Einsichtnahme auf dem Bauamt	21
Anhang 1: Projektplan mit Orthophoto	23
Anhang 2: GEP Änderungsplan und Informationsplan	28
Anhang 3: Baurechtsvertrag Pumpstation mit Plänen	31

Kurzfassung für eilige Leser

Am 23. März 1963 wurde die erste Sektion der Luftseilbahn Surlej-Corvatsch eröffnet. Zeitgleich nahmen die beiden Skilifte Murtèl und Giand'Alva den Betrieb auf. Durch letzteren wird seither die Skipiste Giand'Alva – St. Moritz Bad, die sogenannte Hahnenseeabfahrt, erschlossen. Die Hahnenseeabfahrt gewährleistet die Talabfahrt vom Corvatschgebiet nach St. Moritz Bad, sie verbindet die Skigebiete Corvatsch und Corviglia in eine Richtung und trägt auch wesentlich zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und zur Reduzierung des Individualverkehrs durch Schneesportler, welche das Corvatschgebiet besuchen wollen, bei. In der jüngeren Vergangenheit konnte die Hahnenseeabfahrt, beispielsweise im Winter 2015/2016 und 2016/2017, infolge Schneemangels nicht oder nur sehr spät geöffnet werden. Damit die für St. Moritz und die Seengemeinden äusserst wichtige Abfahrt künftig wieder von Weihnachten bis Ostern betrieben werden kann, ist durch die Corvatsch AG der Bau einer Beschneiungsanlage vorgesehen.

Gemäss Art. 98 Abs. 5 Baugesetz (BauG) ist es nach Massgabe des Allgemeinen Erschliessungsplanes (GEP) zulässig, Pisten und Loipen maschinell zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Im GEP sind im Bereich des heutigen Pistentrassees weder die für die Beschneigung notwendigen Werkleitungen, Zapfstellen, Pump- und Trafostationen noch die beschneite Pistenfläche festgelegt. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen für den Bau der Beschneiungsanlage geschaffen und ein Baurechtsvertrag für den Bau einer Pump- und Trafostation abgeschlossen werden.

Die bereits andiskutierte Erschliessung des Corvatschgebietes mit einer Seilbahn ab St. Moritz Bad bildet nicht Bestandteil des vorliegenden Begehrens.

Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 14 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig der projektbezogenen Nutzungsplanung Beschneigung Hahnenseeabfahrt und dem Baurechtsvertrag zu Gunsten der Corvatsch AG für den Bau einer Pump- und Trafostation beim Köhlerplatz, bestehend aus nachfolgenden Dokumenten, zuzustimmen:

- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000, Ver- und Entsorgung, Beschneigung Hahnenseeabfahrt
- Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Der Gemeindevorstand wird gleichzeitig ermächtigt, Änderungen an der Vorlage, welche sich aus dem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ergeben, selbst vorzunehmen.

St. Moritz, 27. September 2018

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindevorstand:
Sigi Aspiron

Der Gemeindevorstand:
Ulrich Rechsteiner

Ausgangslage

Bestehende Hahnenseeabfahrt

Startpunkt der Hahnenseeabfahrt ist die Bergstation der 2-er Sesselbahn Giand'Alva auf 2'647 m.ü.M auf Gemeindegebiet Silvaplana. Sie führt über die Giand'Alva am Fusse des Piz Surlej und des Piz San Gian zur kleinen Ebene Crap'Alv. Im Bereich des Hahnensees, welcher sich auf 2'157 m.ü.M befindet, wird die Gemeindegrenze Silvaplana überschritten und die Piste führt fortan über Gemeindegebiet St. Moritz. Über die natürliche Waldlichtung und den Lawinenzug im God da la Cravunera mündet die Hahnenseeabfahrt schlussendlich bei Pro da l'Ova Cotschna in die Langlaufloipe, von wo aus man direkt zur Talstation der Signalbahn gelangen kann. Insgesamt wird auf der ca. 4.5 km langen Skipiste ein Höhenunterschied von 875 hm überwunden. Die Hahnenseeabfahrt wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrmals ausgebaut. Die baulichen Massnahmen sind heute kaum mehr wahrnehmbar. Trotz ihrer grossen Wichtigkeit wurde die Hahnenseeabfahrt bisher noch nicht mit einer Beschneiungsanlage ausgestattet. Dieser Umstand führt leider dazu, dass es aufgrund der klimatischen Verhältnisse immer schwieriger wird, die Hahnenseeabfahrt unter Wahrung von sicherheitsrelevanten Aspekten während der Winter-Hauptsaison von Weihnachten bis Ostern offen zu halten. Beispielsweise konnte die Hahnenseeabfahrt in der Wintersaison 2016/2017 nie offiziell geöffnet werden. Sie stand nur wenige Wochen gegen Ende der Wintersaison als nicht präparierte und nur vor Naturgefahren (Lawinen) gesicherte Route zur Verfügung. In der Wintersaison 2015/2016 konnte die Hahnenseeabfahrt auch nur an 44 Tagen betrieben werden.

Bedeutung der Hahnenseeabfahrt

Der Gast, welcher das Skigebiet Corvatsch besuchen will, begibt sich von St. Moritz aus entweder mit dem Privatauto zu den Talstationen in Surlej oder Sils oder er benützt den öffentlichen Verkehr, welcher von St. Moritz Bad aus im Zehn-Minuten-Takt zur Talstation der Corvatschbahn in Surlej

fährt. Die Hahnenseeabfahrt, sprich die offene Talabfahrt vom Corvatsch nach St. Moritz Bad, ist mutmasslich das ausschlaggebende Kriterium um sich für oder gegen die Benützung des öffentlichen Verkehrs für die Erreichung der Talstationen des Corvatsch-Gebiets zu entscheiden. Eine grosse Bedeutung für St. Moritz hat die Hahnenseeabfahrt vor allem im Frühling. Die nach Süden ausgerichteten Skihänge oberhalb von St. Moritz leiden stärker unter der Sonneneinstrahlung als die Nordhänge des Corvatsch, wo bis weit in den Frühling hinein perfekte Pulverschneeverhältnisse herrschen. Im Frühling wird das Corvatschgebiet demzufolge von Schneesportlern infolge der noch winterlichen Schneeverhältnisse vor allem in den Nachmittagsstunden gegenüber den Pisten auf der Corviglia bevorzugt. Oft wechseln die Schneesportler im Tagesverlauf das Skigebiet und kehren abends über die Hahnenseeabfahrt nach St. Moritz zurück. An deren Ende kann man mit dem Bus bequem ins Hotel oder nach Hause zurückkehren, ohne dabei auf den eigenen PW angewiesen zu sein. Die Hahnenseeabfahrt trägt somit wesentlich zur Reduzierung des Individualverkehrs auf der stark befahrenen Kantonsstrasse zwischen St. Moritz und Silvaplana bei.

Ausschlaggebend für die Wahl der Destination des Winterurlaubs ist immer öfter das Kriterium der Grösse des Skigebiets. Die Hahnenseeabfahrt gewährleistet die Verbindung in einer Fahrriichtung zwischen den beiden mittelgrossen Skigebieten Corvatsch und Corviglia, indem sie die Abfahrt mit Schneesportgeräten von der Bergstation der Sesselbahn Giand'Alva (Corvatsch) zur Talstation der Signalbahn (Corviglia) ermöglicht. Schneesportler können somit von Sils bis nach Celerina oder sogar nach Samedan eine Distanz von über 35 km mit angeschnallten Sportgeräten überwinden, wobei eine Abfahrt oder Seilbahn nie mehrmals benützt werden muss. Bei Schneemangel kann die durchgehende Skiverbindung zwischen Sils und Celerina / Samedan nicht angeboten werden. Das Skigebiet-Angebot zwischen Celerina und Sils beschränkt sich dann auf die beiden mittelgrossen Gebiete Corvatsch und Corviglia. Die durchgehende Verbindung zwischen Sils und Celerina / Samedan ist jedoch ein wichtiges und einzigartiges Win-

tersportangebot im Oberengadin und soll jeden Winter von Weihnachten bis Ostern betrieben werden können.

Bauvorhaben

Vorprojekt

Das Vorprojekt sieht eine vollflächige Beschneigung der bestehenden Skipiste von Giand'Alva bis zum Tenniscenter vor. Ca. 57 Zapfstellen, welche mit Schneelanzen ausgestattet werden, sind auf dem gesamten Pistentrassee über eine Länge von ca. 4.5 km, mit Ausnahme des Bereichs beim Hahnensee (Moorflächen), verteilt. Die Zapfstellen sind für den Betrieb der Schneelanzen an unterirdisch verlegte Wassertransport-, Druckluft-, Elektrizitäts- und Medienleitungen angeschlossen. Die Schneelanzen werden nach der Schneiperiode resp. nach den Vorgaben von Art. 98 Abs. 5 Bau-gesetz (BauG) spätestens nach Saisonschluss entfernt, so dass von der Anlage im Sommer nichts sichtbar ist. Beim Hahnensee sollen die verschiedenen Werkleitungen ausserhalb der Naturschutzzone verlegt werden, damit die in diesem Bereich vorhandenen Flach- und Hochmoore von regionaler Bedeutung vom Bauvorhaben nicht tangiert werden. Die Pistenführung beim Hahnensee wird am heutigen, sich in der Naturschutzzone befindlichen und von der Wintersportzone überlagerten Standort unverändert belassen. In der Naturschutzzone beim Hahnensee sind jedoch gemäss Art. 95 Abs. 6 BauG Beschneigungen nicht zulässig. Die durchgängige Befahrbarkeit der Skipiste würde jedoch in Wintern mit spärlichem Naturschnee sichergestellt werden, indem Naturschnee von den Pistenrändern und von der Eisfläche auf dem See manuell auf das sehr flache Pistentrassee, welches eine minimale Schneeauflage von 30 cm erfordert, geschaufelt werden. Dies würde allerdings nur einen ca. 100 m langen Pistenabschnitt betreffen.

Der Bezug des Beschneigungswassers ist ab dem bestehenden Grundwasser-Notbrunnen San Gian 1 (Talstation Signalbahn) vorgesehen. Es sind nur geringfügige technische Anpassungen wie der Ersatz der mittlerweile

über 40 Jahre alten Grundwasserpumpe an den bestehenden Anlagen notwendig. Die Wasserqualität dieses Brunnens ist im Vergleich mit dem hochwertigen St. Moritzer Trinkwasser geringer und wird deshalb seit geraumer Zeit nur noch für die Beschneigung verwendet. Seit der Realisierung des Naturspeichersees Lej Alv auf Corviglia wird wesentlich weniger Grundwasser für die Beschneigung im Skigebiet Corviglia verwendet. Die freigewordenen Kapazitäten des Grundwasser-Notbrunnens San Gian 1 ermöglichen somit, dass künftig auch die Beschneigungsanlage der Hahnenseeabfahrt daraus mit Wasser gespiesen werden kann. Für die Beschneigung können unverändert maximal 7000 m³ / Tag Grundwasser aus dem Grundwasser-Notbrunnen San Gian 1 bezogen werden. Im Brandfall oder bei Versorgungsengpässen im Trinkwassernetz müsste jedoch der Grundwasser-Notbrunnen uneingeschränkt für die Lösch- und Trinkwasserversorgung (nach einer entsprechenden Aufbereitung des Wassers) zur Verfügung stehen, was vertraglich mit den Wasserbezügern zu regeln ist. Der Wasserbezug für die Beschneigung wirkt sich weder qualitativ noch mengenmässig auf das Trinkwasser von St. Moritz aus.

Beim ehemaligen Köhlerplatz entlang dem Forstweg zum Hahnensee ist der Bau einer neuen Pumpstation notwendig. In dieser Pumpstation sollen Wasserpumpen und Kompressoren installiert werden, welche das Beschneigungswasser und die Druckluft in einer ersten Stufe bis auf Crap Alv (ca. 2'290 m.ü.M, Gemeindegebiet Silvaplana) befördern können. Die Pumpstation wird mit Kühltürmen ausgestattet, welche das Beschneigungswasser abkühlen, damit auch im Grenztemperaturbereich effizient beschneit werden kann. Die Anlage wird zudem mit einer Trafostation ergänzt. Eine weitere Pumpstation mit kleineren Dimensionen und ohne Kühltürme, welche die Versorgung der zweiten Stufe bis auf Giand'Alva hinauf sicherstellt, ist auf Crap Alv (Gemeindegebiet Silvaplana) vorgesehen. Bei der Bergstation der Sesselbahn Giand'Alva (Gemeindegebiet Silvaplana) soll zudem eine zusätzliche Trafostation erstellt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das Vorhaben "Beschneigung Hahnenseeabfahrt" umfasst die notwendigen Leitungen mit Zapfstellen entlang der bestehenden Hahnenseeabfahrt und Zuleitungen ab dem Grundwasser-Notbrunnen San Gian 1 sowie drei zusätzliche Pump-/Trafostationen im Bereich des Köhlerplatzes, auf Crap'Alv und bei der Bergstation Giand'Alva (Näheres dazu siehe "Vorprojekt"). Weiter bilden die beschneiten Pistenflächen im Bereich der bestehenden Hahnenseeabfahrt auf einer Fläche von ca. 60'000 m² Projektbestandteil.

Aufgrund von Begehungen und Sitzungen mit den Umweltschutzverbänden sowie kantonalen Amtsstellen wurde das Vorhaben bezüglich Raumplanung und Ökologie mehrfach angepasst und optimiert.

Weil eine beschneite Pistenfläche von über 5 ha geplant ist, ist das Vorhaben UVP-pflichtig. Massgebliches Verfahren bildet die Teilrevision der Ortsplanung.

Im Rahmen der UVP fand die abschliessende Beurteilung für die nachstehenden Bereiche statt:

- Luft
- Erschütterungen (nicht relevant)
- Altlasten (nicht relevant)
- Abfälle
- Umweltgefährdende Organismen (nicht relevant)
- Störfälle
- Fauna
- Landschaft

Zusammenfassend kommt die Umweltverträglichkeitsprüfung zum Schluss, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Schutzmassnahmen umweltverträglich gestaltet werden kann.

Im Rahmen des BAB-Bewilligungsverfahrens sind jedoch in nachstehenden Bereichen weitere Abklärungen und Ergänzungen im Zuge der Detailprojektion notwendig:

- Lärm
- NIS
- Grundwasser und Quellen
- Oberflächengewässer
- Boden
- Vegetation
- Ersatzpflicht und –massnahmen

Finanzierung

Die Gemeinden St. Moritz und Silvaplana unterstützen das Beschneiungsprojekt. Der Gemeinde St. Moritz fallen Kosten für die Durchführung des vorliegenden Verfahrens für die Teilrevision der Ortsplanung an. Diese Kosten wurden ins ordentliche Budget der Gemeinde St. Moritz aufgenommen. Die Kosten für die Planung der Beschneiungsanlage werden durch die Corvatsch AG getragen. Die Erbringung des Finanzierungsnachweises für den eigentlichen Bau der Beschneiungsanlage ist Sache der Corvatsch AG und soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone eingereicht werden.

Raumplanung

Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan Oberengadin, welcher vom Kreisrat am 26. Januar 2012 und von der Regierung des Kantons Graubünden mit Regierungsbeschluss Nr. 1200 vom 18. Dezember 2012 genehmigt wurde, ist der Projektperimeter als Intensiverholungsgebiet festgelegt. Das Intensiverholungsgebiet ist deckungsgleich mit der rechtskräftigen Wintersportzone. Da von der Zonenzugehörigkeit weder auf Gemeindegebiet St. Moritz noch auf Gemeindegebiet Silvaplana für die Umsetzung des zur Diskussion stehenden Beschneiungsprojektes etwas geändert werden muss, erübrigen sich auch Änderungen am Regionalen Richtplan Oberengadin.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Die Hahnenseeabfahrt liegt innerhalb des BLN-Objekts 1908 Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe. Gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) liegt die Hahnenseeabfahrt innerhalb eines Intensiverholungsgebietes. Das BLN-Objekt wird im KRIP als Landschaftsschutzgebiet festgelegt, welches im Bereich der Hahnenseeabfahrt ausgespart ist. Die Kantone zeigen in ihren Richtplänen auf, wie sich die Gebiete in den einzelnen Objekten räumlich entwickeln sollen. Dabei wägen sie die Interessen des Bundes (Erhaltung des Inventarobjektes) mit den weiteren raumwirksamen Tätigkeiten (Siedlungsentwicklung, Infrastruktur, Landwirtschaft, Tourismus, Erholung) ab. Der Handlungsbedarf zur Erreichung der Schutzziele muss im KRIP-Text verbindlich festgelegt werden. Der Kanton Graubünden hat im KRIP diese Aufgabe wahrgenommen und das BLN-Objekt 1908 als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet. Aufgrund der im KRIP getätigten Interessensabwägung ist für die Erfüllung der kantonalen und kommunalen Aufgaben die Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen und nicht der Perimeter des BLN-Objektes massgebend. In der Ausübung von Bundesaufgaben resp. der vom Bund delegierten Aufgaben (BAB, Rodungsverfahren) ist der Perimeter des BLN-Objektes massgebend. Aufgrund der getätigten Interessensabwägung im Richtplan und der damit verbundenen Ausscheidung eines Intensiverholungsgebietes ist die ungeschmälerte Erhaltung des Objektes nicht mehr möglich. Daher muss gemäss Art. 5 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) im Minimum unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung des Objektes erzielt werden. Die Festsetzung der Beschneiungsanlage innerhalb des Intensiverholungsgebietes ist richtplankonform. Im Grundsatz gilt dies auch für weitere vergleichbare Bauten und Anlagen innerhalb des Intensiverholungsgebietes. Im BAB-Verfahren sind Wiederherstellungs- oder angemessene Ersatzmassnahmen auszuweisen.

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Gemäss Art. 98 Abs. 5 BauG ist es nach Massgabe des Erschliessungsplanes zulässig, Pisten und Loipen maschinell zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Über das gesamte Gemeindegebiet bestehen bereits genehmigte Generelle Erschliessungspläne, Teilpläne Ver- und Entsorgung, Verkehr sowie Beschneigung Corviglia. Im Bereich der Hahnenseeabfahrt sind hingegen im GEP zum heutigen Zeitpunkt keine Beschneigungsanlagen festgelegt, weshalb sich die Frage stellt, ob es für die Umsetzung des Beschneigungsprojekts überhaupt notwendig ist, vorgängig den GEP zu erlassen resp. im betroffenen Projektperimeter neu festzusetzen. Dazu führt das Amt für Raumentwicklung Graubünden in seiner Wegleitung "Beschneigungsanlagen" vom Jahr 2007, überarbeitet am 1. September 2008, folgendes aus:

"Bauten und Anlagen, die wegen ihrer Grösse und/oder ihres Betriebes erhebliche Auswirkungen auf Raum, Mensch, Umwelt oder Erschliessung haben (können), bedürfen nach ständiger Rechtsprechung einer nutzungsplanerischen Basis auf Stufe Ortsplanung, bevor sie einer Baubewilligung zugänglich sind. Zu solchen Anlagen können je nach Grösse auch Beschneigungsanlagen gehören. Art. 45 Abs. 2 des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 (KRG) schreibt denn auch ausdrücklich vor, dass "bedeutende" Beschneigungsanlagen einer Festlegung im Generellen Erschliessungsplan (= Instrument der Ortsplanung) bedürfen. Wo genau der Schwellenwert für die Bejahung der Nutzungsplanpflicht liegt, ist schwierig zu sagen. Es kommt auf die Ausdehnung der zu beschneien- den Fläche, dann aber auch auf die ökologische Empfindlichkeit der zu beschneien- den Flächen, auf die Nähe zu Siedlungen (Lärm) oder auf die Art des Wasserbezuges an. Mit der vorliegenden Wegleitung wird den Gemein- den empfohlen, den Schwellenwert für die Bejahung einer Nutzungspla- nungspflicht in der Regel bei 15 – 20 ha, in Fällen besonders umstrittener Problemstellungen in Bezug auf Ökologie, Lärm und/oder Wasserbezug allenfalls schon bei 10 ha anzusetzen. Selbstverständlich bleibt es den Ge- meinden als Träger der Ortsplanung, je nach Situation und örtlichen Bege-

benheiten (demokratische Abstützung; besonderes Konfliktpotential in Bezug auf Landwirtschaft, Lärm, Wasser etc.) unbenommen, Beschneigungsanlagen auch dann der Nutzungsplanpflicht zu unterstellen, wenn die vorstehenden Grenzwerte nicht erreicht werden."

Obwohl die oben aufgeführten Flächen-Grenzwerte nicht erreicht werden, stellen sich für das Beschneigungsprojekt Fragen bezüglich Ökologie, Lärm und Wasserbezug. Die vorliegend geplante Beschneigungsanlage untersteht somit aufgrund von Art. 98 Abs. 5 BauG der Nutzungsplanpflicht. In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen im GEP folgende Inhalte aufgenommen werden:

- Leitungsführung
- Zapfstellen
- Pump- und Trafostationen
- Beschneigungsfläche

Alle Inhalte, ausgenommen die Leitungen im Bereich des Hahnensees, welche im übrigen Gemeindegebiet und in der Forstwirtschaftszone zu liegen kommen, werden dabei innerhalb der Wintersportzone festgesetzt.

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Für die Planungsvorlage wurden umfangreiche Grundlagen und Projektvorlagen erstellt und im Planungs- und Mitwirkungsbericht abgebildet und erläutert. Neben den raumplanerischen und touristischen Aspekten wurden auch ökologische Aspekte sorgfältig aufbereitet und dokumentiert. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht gibt ein umfassendes Bild der Arbeiten für die Teilrevision der Ortsplanung wieder.

Wichtigste Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung will die Gemeinde auf Stufe der Grundordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, damit die Hahnenseeabfahrt technisch beschneit werden darf. In

diesem Zusammenhang werden auch die Leitungsführungen, Zapfstellen, Pump- und Trafostationen sowie die Beschneigungsfläche auf Stufe Grundordnung festgelegt.

Verfahren

Zustimmung der Grundeigentümer

Das Bauvorhaben Beschneigung Hahnenseeabfahrt tangiert folgende Grundstücke:

Parzelle 442	Politische Gemeinde St. Moritz
Parzelle 454	Politische Gemeinde St. Moritz
Parzelle 464	Politische Gemeinde St. Moritz
Parzelle 465	Kanton Graubünden
Parzelle 1311	Politische Gemeinde St. Moritz
Parzelle 1552	Politische Gemeinde St. Moritz Bürgergemeinde St. Moritz
Parzelle 1965	Politische Gemeinde St. Moritz
Parzelle 2172	Politische Gemeinde St. Moritz
Parzelle D2426	Engadin St. Moritz Mountains AG
Parzelle D2427	Engadin St. Moritz Mountains AG
Parzelle D2353	St. Moritz Bäder AG

Die Bürgergemeinde St. Moritz hat anlässlich ihrer ordentlichen Bürgerversammlung vom 24. April 2018 die Zustimmung zum Beschneigungsprojekt erteilt. Die Corvatsch AG wird mit allen vom Beschneigungsprojekt betroffenen Grundeigentümern entsprechende Verträge für die Durchleitungsrechte und den Bau der Pumpstation beim Köhlerplatz abschliessen. Die Unterzeichnung der Verträge ist selbstredend als Zustimmung der Grundeigentümer zu verstehen. Näheres dazu siehe im Kapitel "Weitere Vertragswerke".

Bisheriges Planungsverfahren

Die Planungsgrundlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) mit Schreiben vom 14. Dezember 2017 zugestellt. Daraufhin erfolgte eine Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen, welche am 15. Mai 2018 der Gemeinde St. Moritz zugestellt wurde. Den Planungsgrundlagen beigelegt war auch der Umweltverträglichkeitsbericht, welchem das Richtprojekt zu Grunde liegt. Die im Vorprüfungsbericht des AREs GR enthaltenen Hinweise sind in die Weiterbearbeitung der Planungsvorlage eingeflossen, soweit nicht auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone verwiesen werden kann.

Mitwirkungsaufgabe

Die bereinigte Vorlage lag beim Bauamt der Gemeinde St. Moritz vom 5. Juli 2018 bis und mit 6. August 2018 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben insgesamt drei Umweltschutzorganisationen und zwei Privatpersonen Stellung zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung genommen. Die Mitwirkungseingaben befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Themen:

- Vereinbarkeit mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juni 2000
- Vereinbarkeit mit übergeordneten Schutzzonen (BLN-Gebiet)
- Folgen des Eingriffs auf das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf Fauna und Flora
- Wasser- und Energiezufuhr / Verbrauch
- Weiternutzung von Baupisten als Mountainbikewege
- Hahnenseebahn

Der Gemeindevorstand hat sämtliche Mitwirkungseingaben ausgewertet. Er hat in der Folge beschlossen, dass sich aufgrund dieser Mitwirkungseingaben keine Anpassung der Planung aufdrängt und deshalb auf eine zweite Mitwirkungsaufgabe verzichtet werden kann. Den Mitwirkenden wurde schriftlich zu ihren Einwänden und Anregungen Antwort erstattet.

Vertragswerke

Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juni 2000

Am 14. Juni 2000 wurde zwischen der Bürgergemeinde St. Moritz und der Politischen Gemeinde St. Moritz als Grundeigentümerinnen grosser Landflächen auf der orographisch rechten Talseite, welche sich ausserhalb der Bauzone befinden, und den Umweltverbänden WWF und Pro Natura ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher im Bereich Hahnenseeabfahrt / Hahnenseebahn bis am 14. Juni 2030 seine Gültigkeit hat, unterzeichnet. Dieser Dienstbarkeitsvertrag wurde als Ersatzmassnahme für die im Zusammenhang mit den FIS Alpinen Skiweltmeisterschaften 2003 erforderlichen Bau-massnahmen auf der orographisch linken Talseite (Skigebiet Corviglia) abgeschlossen. In diesem Personal-Dienstbarkeitsvertrag wurde festgehalten, dass die Gemeinde am 14. März 1999 einen Zonenplan samt Vorschriften im Baugesetz mit Naturschutz-, Wald- und Wildschutz- und Landschaftsschutzzone verabschiedet hatte und dass diese Zonen u.a. auf Parzelle 1552 liegen. In diesem Zusammenhang verpflichteten sich die Grundeigentümer u.a. von Parzelle 1552, diese während der Vertragsdauer ungeachtet des Weiterbestands der Zonen gemäss Art. 95 – 97 BauG und einer Änderung des Baugesetzes hinsichtlich dieser Artikel nur im Sinne dieser Nutzungsvorschriften zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Der Zonenplan 1999 bildet integrierenden Bestandteil des Vertrages. Die Nutzungsbeschränkungen ergeben sich (einzig) aus dem Zonenplan samt den zugehörigen Vorschriften. Bereiche der Parzelle 1552, die nicht mit einer Naturschutz-, Wald- und Wildschutz- oder Landschaftsschutzzone gemäss Zonenplan 1999 belastet sind, unterliegen keiner vertraglichen Nutzungsbeschränkung und können im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (frei) genutzt werden. Daran hat auch der Nachtrag zum Personal-Dienstbarkeitsvertrag vom 4. März 2015 nichts geändert, welcher im Zusammenhang mit dem damals geplanten Sprungschanzen-Neubau abgeschlossen wurde. Das vorliegende Projekt zur Beschneigung der Hahnenseeabfahrt tangiert den

Personal-Dienstbarkeitsvertrag nicht, da dieses mit den aus dem Baugesetz zitierten Zonenvorschriften vereinbar ist.

Grundwasserbezug

Am 6. Januar 2009 schlossen die Gemeinde und die damalige Bergbahnen Engadin St. Moritz AG BEST (heute nennt sich die BEST Engadin St. Moritz Mountains AG) zwei Vereinbarungen mit im Wesentlichen folgendem Inhalt:

- Betriebswasserversorgung Skigebiet: Übernahme sämtlicher Anlagen für die Versorgung aller Gebiete oberhalb des Reservoirs Alp Nova durch die BEST samt Zuständigkeit für deren Betrieb, Erhalt, Unterhalt und Erneuerung unter Oberaufsicht und mit Unterstützung der Gemeinde. Verpflichtung der BEST, das bestehende Qualitätsmanagement (QS) zu übernehmen und eine sichere Trinkwasserversorgung am Berg zu gewährleisten. Abgabe von Trinkwasser an die BEST zum normalen Tarif für Grund- und Mengengebühr.
- Wasserbezug für Beschneiungsanlagen, sofern dadurch die Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt wird: Zeitlich und mengenmässig beschränkte, kostenlose Wasserabgabe an die BEST für die Beschneigung ab dem Grundwasser-Notbrunnen San Gian 1. Übernahme von Installationen durch die BEST samt Verpflichtung, diese zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Zeitlich und mengenmässig beschränkte Wasserabgabe an die BEST für die Beschneigung ab den Reservoirn Unteralpina und Alp Nova ohne Grundgebühr zum Normaltarif der Mengengebühr.
- Einheimischentarife: Verpflichtung der BEST, den Einheimischen von St. Moritz reduzierte Tarife für den Bezug von Jahreskarten für die Benützung der Bergbahnen zu gewähren.
- Vertragsdauer: Abschluss beider Vereinbarungen für die Dauer von zehn Jahren samt Verpflichtung, spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer über eine allfällige Verlängerung zu verhandeln.

Der weitere Wasserbezug durch die Engadin St. Moritz Mountains AG (ES-MAG) für Trinkwasser und Beschneigung ist wegen Ablauf der Vertragsdauer neu zu regeln. Zudem möchte sich die Corvatsch AG für die Beschneigung der Hahnenseeabfahrt künftig an die bestehende Anlage anschliessen und ebenfalls Wasser ab dem Grundwasser-Notbrunnen San Gian 1 beziehen. Die Gemeindebehörden stehen diesen Anliegen positiv gegenüber, sofern insgesamt nicht mehr Wasser bezogen wird und die Trinkwasserversorgung in Notfällen gewährleistet bleibt. Der Gemeindevorstand hat dafür bereits einen Vereinbarungsentwurf geprüft und steht nun in Verhandlungen mit den beiden Bahnbetreibern. Er hat sich zum Ziel gesetzt, die Themen im Laufe der Teilrevision der Ortsplanung zu bereinigen und spätestens vor einem allfälligen Baubeginn verbindlich zu regeln.

Durchleitungsrechte

Sämtliche für den Bau der Beschneigungsanlage notwendigen Werkleitungen tangieren zahlreiche Parzellen, welche sich im Eigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde und dem Kanton Graubünden sowie in Baurechtsparzellen zu Gunsten der Engadin St. Moritz Mountains AG und der St. Moritz Bäder AG (vergl. Kapitel Verfahren, Zustimmung Grundeigentümer) befinden. Zwischen der Corvatsch AG in ihrer Funktion als Baurechtsnehmerin und den Grundeigentümern sollen in einem Dienstbarkeitsvertrag die Durchleitungsrechte geregelt werden. Bestandteil des Vertrages soll die Vereinbarung, gemäss welcher St. Moritz Energie das unentgeltliche Recht zusteht, im durch die Corvatsch AG für die Beschneigung vorgesehenen Leitungsraben und Kabelrohrblock auf eigene Kosten zusätzliche Leerrohre zu verlegen und darin Telekommunikations- und Elektroleitungen einzuziehen, zu betreiben und zu unterhalten und gegebenenfalls Daten Dritter durchzuleiten, bilden. Der Gemeindevorstand hat dafür bereits einen Vertragentwurf geprüft und der Corvatsch AG zur Stellungnahme unterbreitet. Es sollen demnächst Verhandlungen diesbezüglich stattfinden. Er hat sich zum Ziel gesetzt, die Themen im Laufe der Teilrevision der Ortsplanung zu

bereinigen und spätestens vor einem allfälligen Baubeginn verbindlich zu regeln.

Die Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrags würde gestützt auf Art. 36 Abs. 1 Ziff. 15 GV dem Gemeinderat obliegen.

Baurechtsvertrag für Pumpstation

Auf der Liegenschaft Parz. 1552, welche sich im Eigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde St. Moritz befindet, ist im Bereich des ehemaligen Köhlerplatzes der Bau einer Pump- und Trafostation für die geplante Beschneiungsanlage vorgesehen. Für die Errichtung dieser Pump- und Trafostation ist die Einräumung eines Baurechtes zugunsten der Corvatsch AG als Bauherrin und Betreiberin der Anlage notwendig. Als Entschädigung für die Einräumung des Baurechtsvertrages wird ein jährlicher Baurechtszins von CHF 3'504.00 erhoben, was bei 584 m² Baurechtsfläche einen jährlichen Baurechtszins von CHF 6.00/m² Baurechtsfläche ergibt. Der Baurechtsvertrag zugunsten der Corvatsch AG soll für die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen werden.

Auf Grund der Baurechtsdauer unterliegt der Beschluss des Baurechtsvertrages gestützt auf Art. 20 Abs. 1 Ziff. 7 GV der Gemeindeversammlung resp. der Volksabstimmung.

Hahnenseebahn

Seit dem Jahr 2009 wird konkret über die Erschliessung des Corvatsch-Gebietes von St. Moritz Bad aus nachgedacht. Durch den Bau der sogenannten Hahnenseebahn könnte die Verbindung der Skigebiete Corvatsch und Corviglia in beiden Richtungen hergestellt werden. Bekanntlich ist dieses Vorhaben vor allem aus Sicht der Umwelt- und Landschaftsschutzverbände umstritten. Es stellt sich somit die Frage, ob sich das vorliegende Beschneiungsprojekt der Hahnenseeabfahrt präjudiziell auf das Vorhaben Hahnenseebahn auswirkt. Dazu kann folgendes festgehalten werden: Wie bereits erwähnt, bildet das Projekt Hahnenseebahn nicht Bestandteil des

vorliegenden Begehrens. Schon den dritten Winter haben die Corvatsch AG und die Engadin St. Moritz Mountains AG eine direkte Buslinie zwischen den Talstationen der Signalbahn und der Corvatschbahn, welche durch die Bus und Service AG (Engadin Bus) betrieben wird, finanziert. Zusammen mit den übrigen Buslinien verkehrt im Zehn-Minuten-Takt zwischen den Talstationen Signalbahn und Corvatschbahn ein Bus. Dieses Angebot hat sich etabliert, bewährt und wird vom Gast äusserst geschätzt. Sowohl das Bundesamt für Umwelt (BAFU) als auch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) haben die Auswirkungen der Hahnenseebahn auf die Landschaft als schwerwiegende Beeinträchtigung beurteilt. Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) kann der Seilbahnanlage keine nationale Bedeutung zugesprochen werden, welche einen solchen Eingriff in das BLN-Gebiet rechtfertigen würde. So hat auch die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch Bundespräsidentin Doris Leuthard, dem kantonalen Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) mitgeteilt, dass das Vorhaben Hahnenseebahn im Richtplan lediglich im Koordinationsstand-Zwischenergebnis vom Bund mit dem Vorbehalt genehmigt wird, dass eine spätere Festsetzung innerhalb des BLNs nicht möglich sein wird. Konkret bedeutet dies, solange das BLN-Gebiet oder die heutigen Bestimmungen des Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes bestehen, kann die Hahnenseebahn im Richtplan nicht festgesetzt werden. Die Realisierung der Beschneiungsanlage würde daran nichts ändern.

Gemeinde Silvaplana

Wie bereits einleitend erwähnt, befindet sich die Hahnenseebahn sowohl auf Gemeindegebiet St. Moritz wie auch auf Gemeindegebiet Silvaplana. Die Verfahren für die Teilrevision der Ortsplanung wurden zwischen den beiden Gemeinden koordiniert. Das heisst, die Vorprüfung, die öffentliche Mitwirkungsaufgabe und die ganze Projektbearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung erfolgten gemeinsam. Anlässlich ihrer Gemeindeversammlung

vom 29. November 2018 wird die Gemeinde Silvaplana über die Teilrevision der Ortsplanung befinden.

Folgen des Abstimmungsausgangs

Bei Annahme dieser Vorlage werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die spätere Bewilligung einer Beschneiungsanlage für die Hahnenseeabfahrt geschaffen. Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubündens. Zudem wird im Rahmen eines Baurechtsvertrages der Bau einer dafür erforderlichen Pump- und Trafostation beim Köhlerplatz zwischen der Corvatsch AG und den Grundeigentümerinnen Bürger- und Politische Gemeinde St. Moritz geregelt.

Grundsätzlich wäre es, für den Fall, dass nur die Gemeinde St. Moritz der Vorlage zustimmt, möglich, nur den (unteren) Teil der Hahnenseeabfahrt auf Gemeindegebiet St. Moritz technisch zu beschneien und auf den (oberen) Teil auf Gemeindegebiet Silvaplana zu verzichten. Für den Fall, dass die Gemeinde St. Moritz die Vorlage ablehnt und die Gemeinde Silvaplana der Vorlage zustimmt, wäre es hingegen nicht ohne weiteres möglich, den Teil der Beschneiungsanlage auf Silvaplanaer Gemeindegebiet zu realisieren, da die Anlage mit Beschneigungswasser, Elektrizität, Druckluft etc. erst vorgängig von Silvaplana aus erschlossen werden müsste. Generell kann gesagt werden, dass eine solche Aufsplittung der Anlage keinen Sinn machen würde.

Einsichtnahme auf dem Bauamt

Auf dem Gemeindebauamt (Rathaus 3. OG, Via Maistra 12), können zu den ordentlichen Öffnungszeiten folgende Planungsdokumente (Pläne in Originalgrösse) eingesehen werden:

Verbindliche Dokumente:

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung "Beschneigung Hahnenseeabfahrt", 1:5'000 vom 21. August 2018

Weitere Dokumente zur Information:

- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung GR vom 15. Mai 2018
- Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung (UVB VU) vom 22. Juni 2018 mit folgenden Planunterlagen:
 - Übersichtsplan Mst.: 1 : 25'000
 - Projektplan mit Orthofoto
 - Projektplan mit Grundwasserschutz und Quellen
 - Projektplan mit Natur- und Landschaftsschutz
 - Projektplan mit Vegetationskartierung ZHAW, Stand 08.12. 2010
 - Projektplan mit Vegetationskartierung ZHAW, Stand 14.12. 2017
 - Projektplan mit Ausschnitt aus dem Zonenplan
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 21. August 2018
 - Informationsplan Zonenplan, 1:5'000 vom 22. Juni 2018

Anhang 1: Projektplan mit Orthophoto



Hahnenseepiste Gemeinden
St. Moritz und Silvaplana

Genehmigung

BESCHNEIUNG HAHNENSEEPISTE

Projektplan mit Orthofoto

Situation 1 : 2500

Plannr.: 900047-001 B

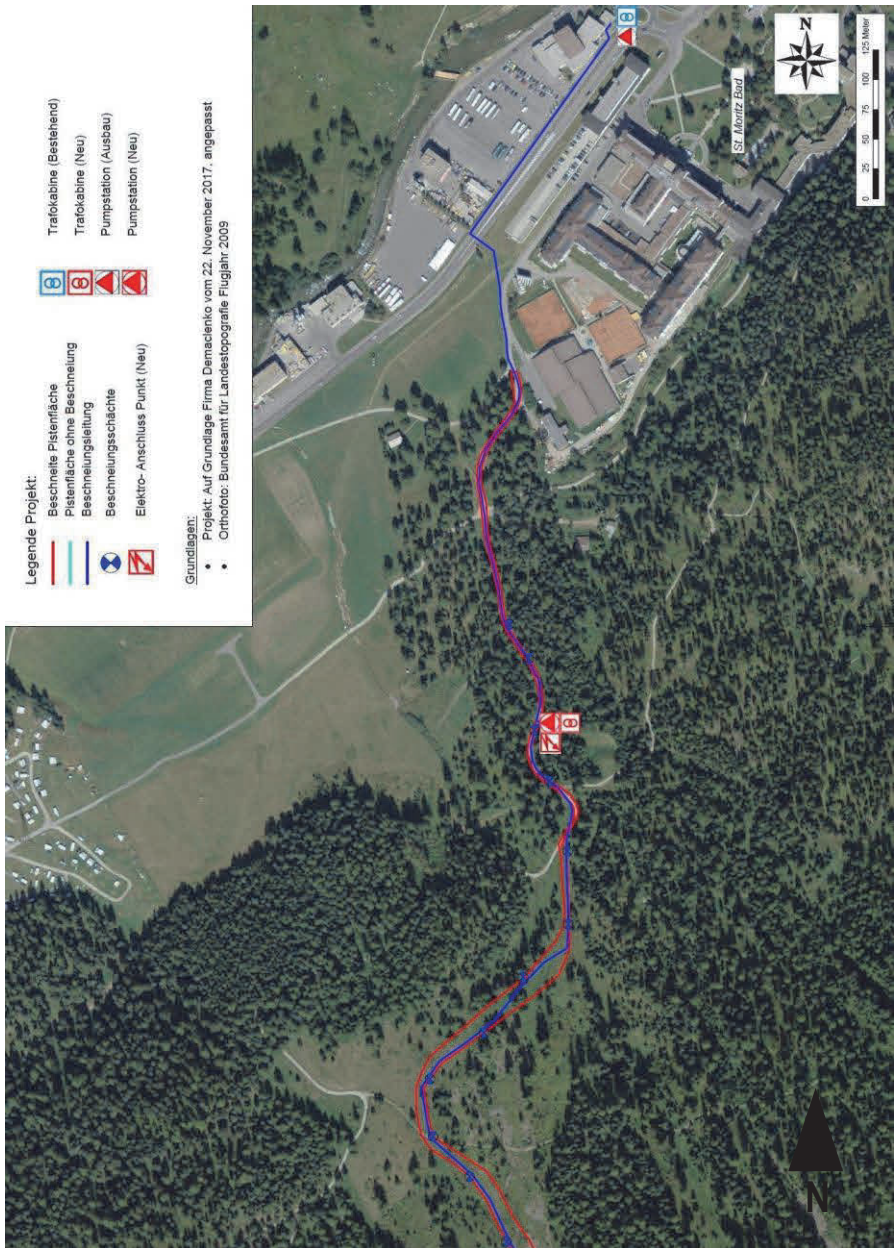


Legende Projekt:

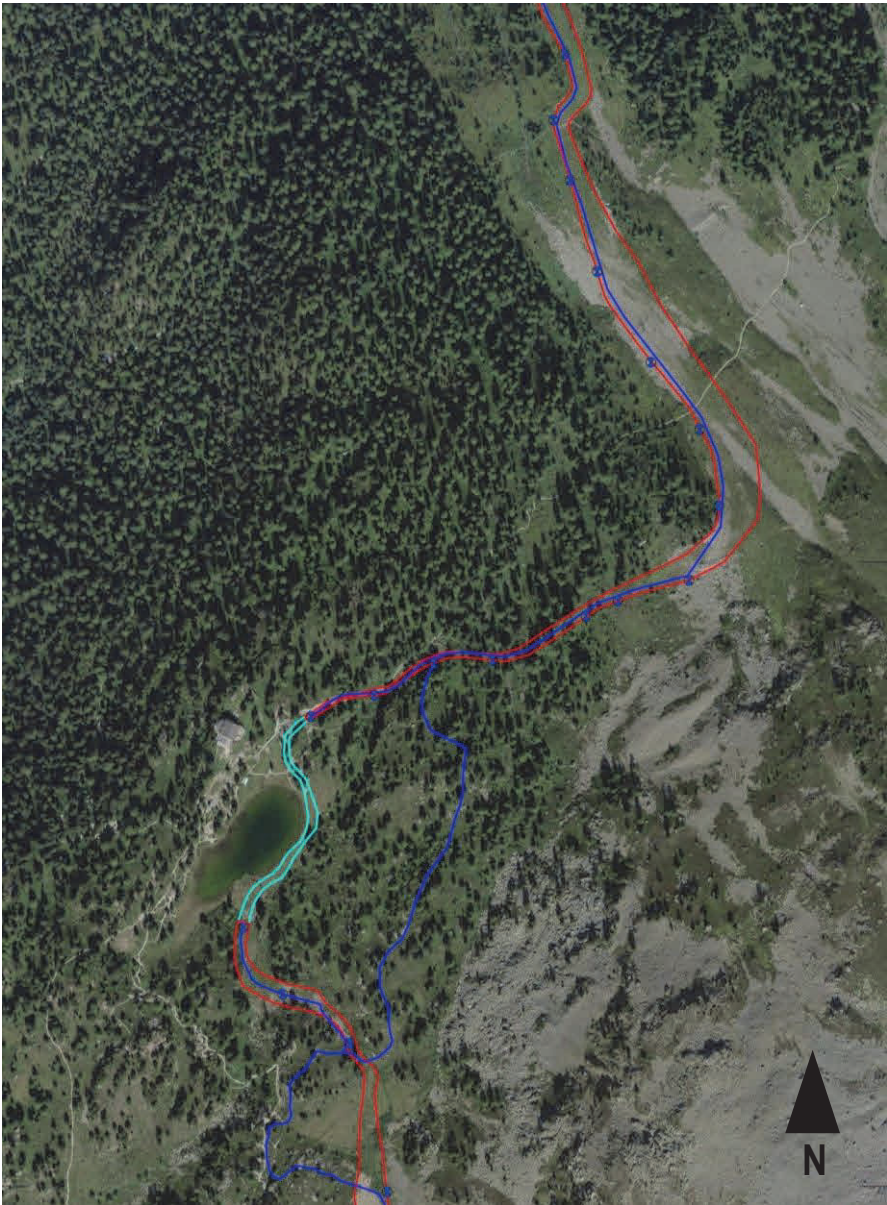
	Beschneite Pistenfläche		Trafokabine (Bestehend)
	Pistenfläche ohne Beschneigung		Trafokabine (Neu)
	Beschneigungsleitung		Pumpstation (Ausbau)
	Beschneigungsschächte		Pumpstation (Neu)
	Elektro- Anschluss Punkt (Neu)		

Grundlagen:

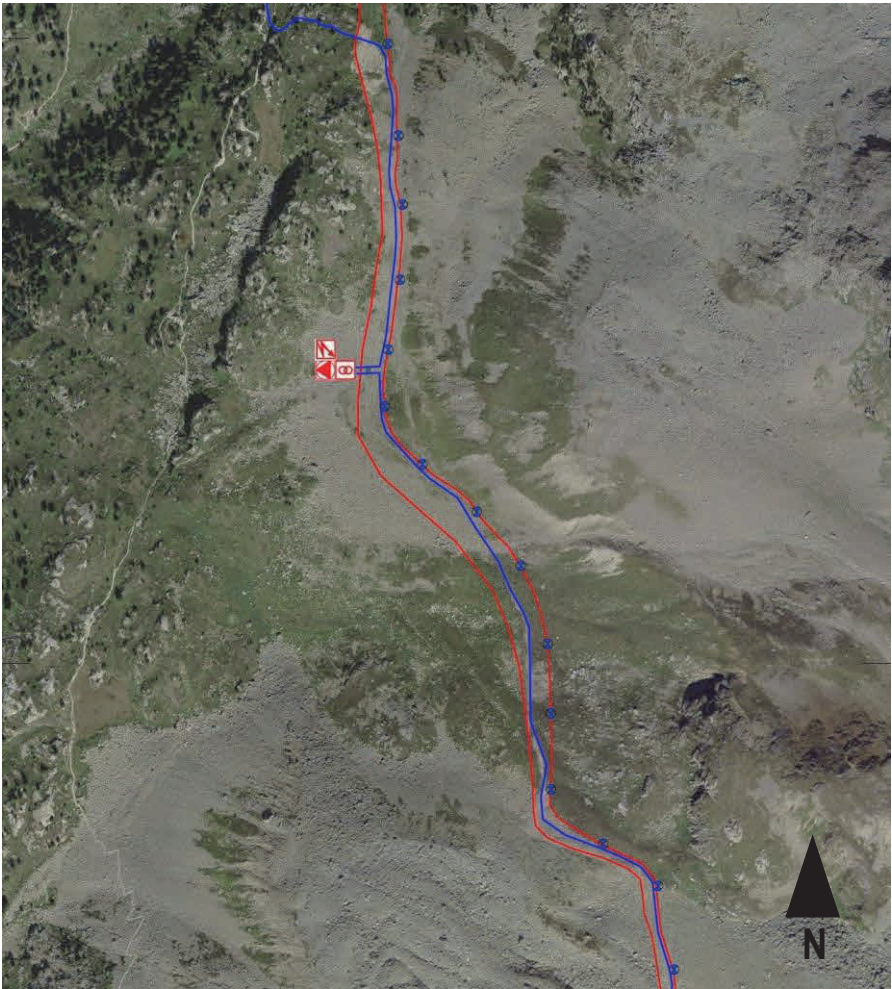
- Projekt: Auf Grundlage Firma Demaclenko vom 22. November 2017, angepasst
- Orthofoto: Bundesamt für Landestopografie Flugjahr 2009



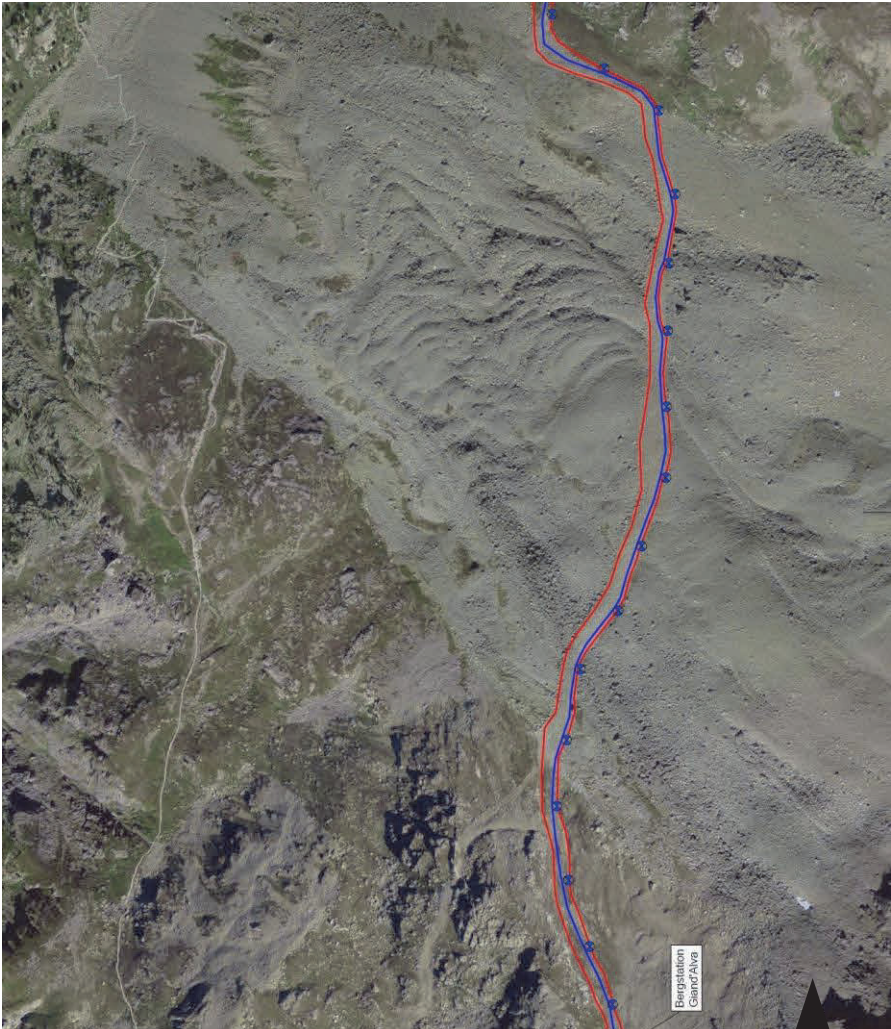
Abchnitt 1: Talstation Signalbahn – Pferdeweide, Gemeindegebiet St. Moritz (massstabslos)



Abschnitt 2: Pferdeweide bis Crap Alv, Gemeindegebiet St. Moritz, ab Mitte Hahnensee Gemeindegebiet Silvaplana (massstabslos)



Abschnitt 3: Crap Alv – Blockgletscher, Gemeindegebiet Silvaplana (massstabslos)



Abschnitt 4: Blockgletscher – Bergstation Sesselbahn Giand' Alva, Gemeindegebiet Silvaplana (massstablos)

Anhang 2: GEP Änderungsplan und Informationsplan

Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz



Teilrevision Ortsplanung Genehmigung

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Ver- und Entsorgung

Beschneigung Hahnenseeabfahrt

Änderungsplan

Festlegungen Neu

bestehend geplant aufzuheben

Versorgung



Zu beschneigende Pistenfläche
Beschneigungsleitung mit Hydranten
Zapfstelle
Pumpwerk

Informative Inhalte

bestehend geplant aufzuheben

Orientierend



Trafostation

Hinweisend



Gemeindegrenze
Baugebiet
Gewässer
Forstwirtschaftszone [altrechtlich]

Projekthalt Gemeinde Silvaplana

bestehend geplant aufzuheben

Versorgung

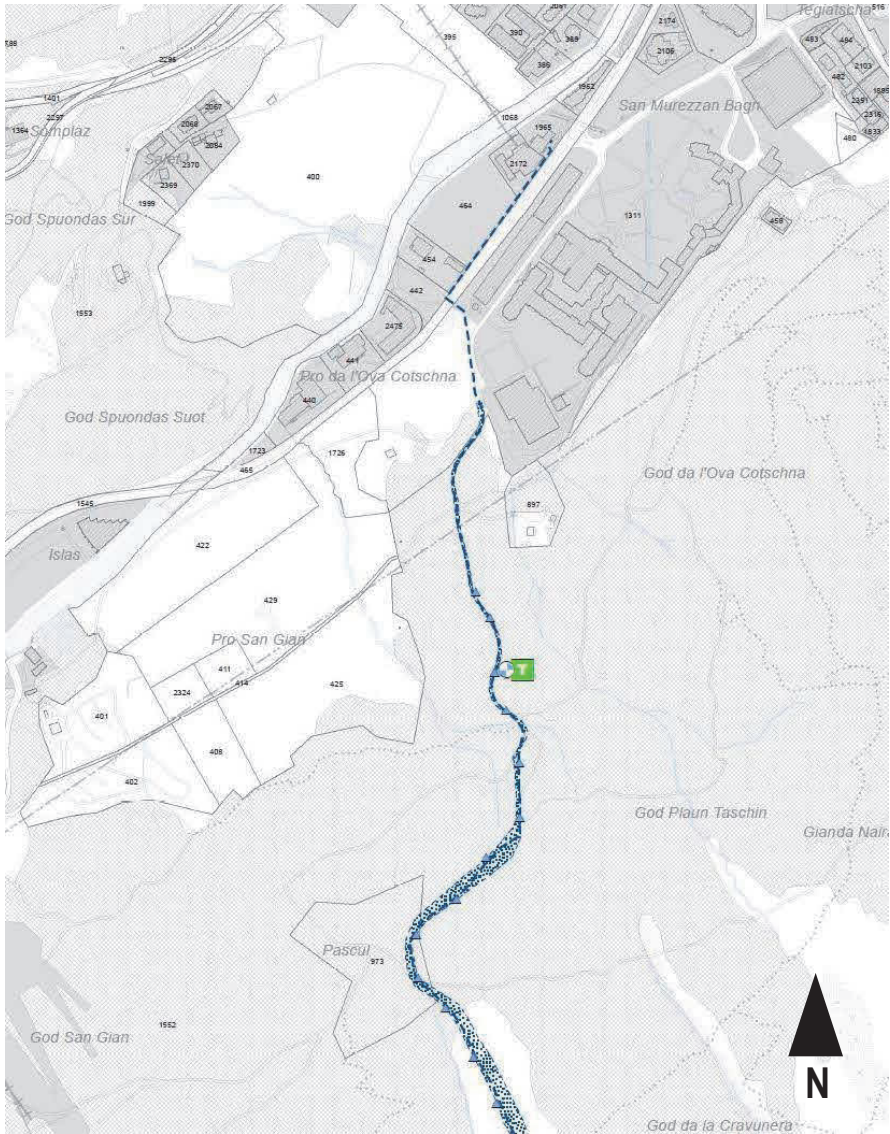


Beschneigungsfläche
Wasserleitung Beschneigung
Zapfstelle
Pumpwerk

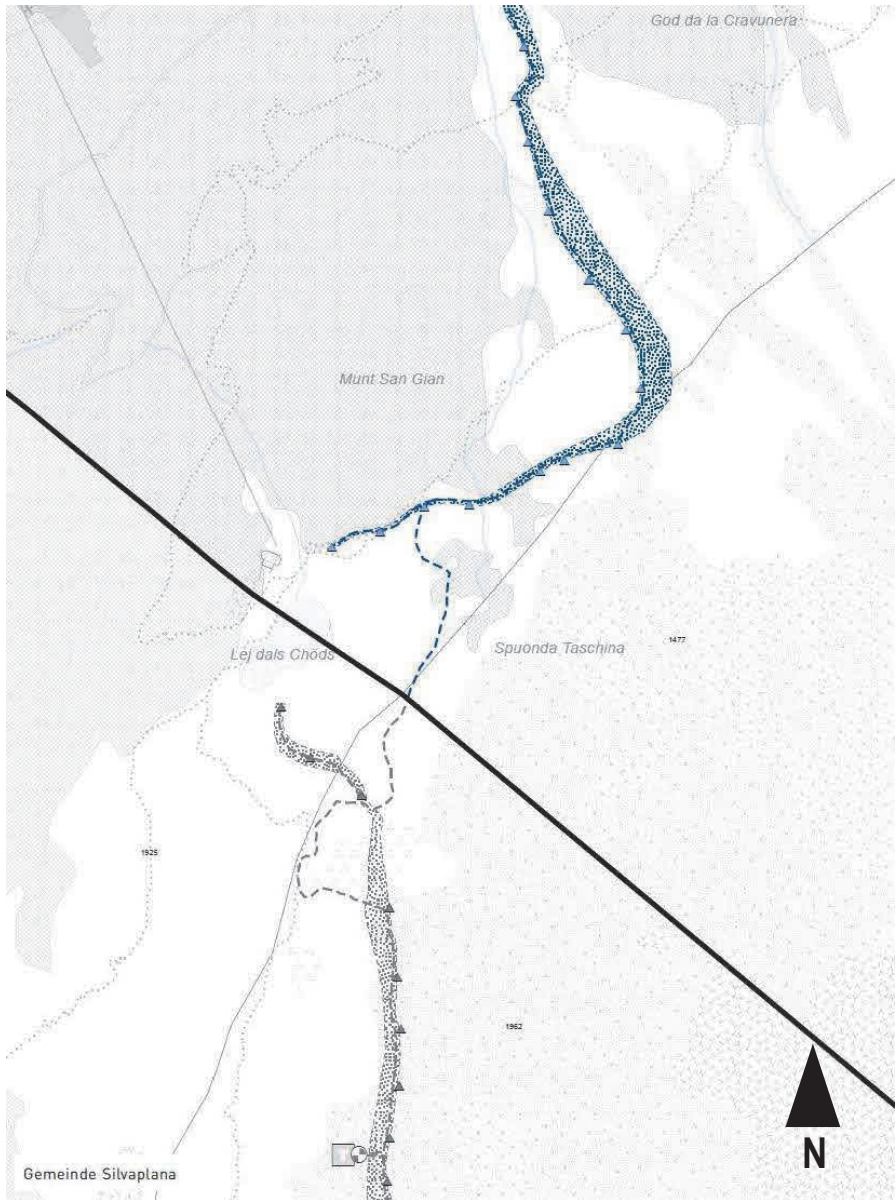
Energie



Trafostation

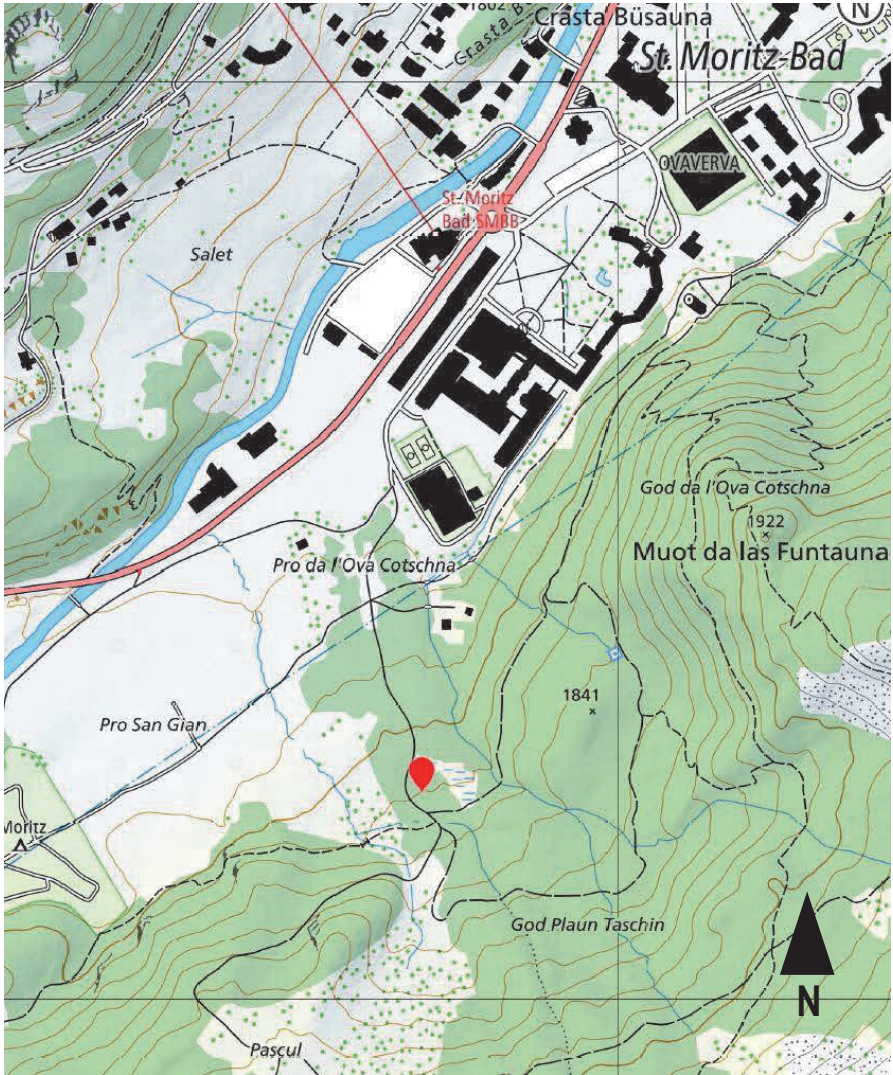


Abschnitt 1: Talstation Signalbahn – Pferdeweide, (massstabslos)



Abschnitt 2: Pferdeweide – Crap Alv, grau dargestellt Gemeindegebiet Silvaplana (massstabslos)

Anhang 3: Baurechtsvertrag Pumpstation mit Plänen



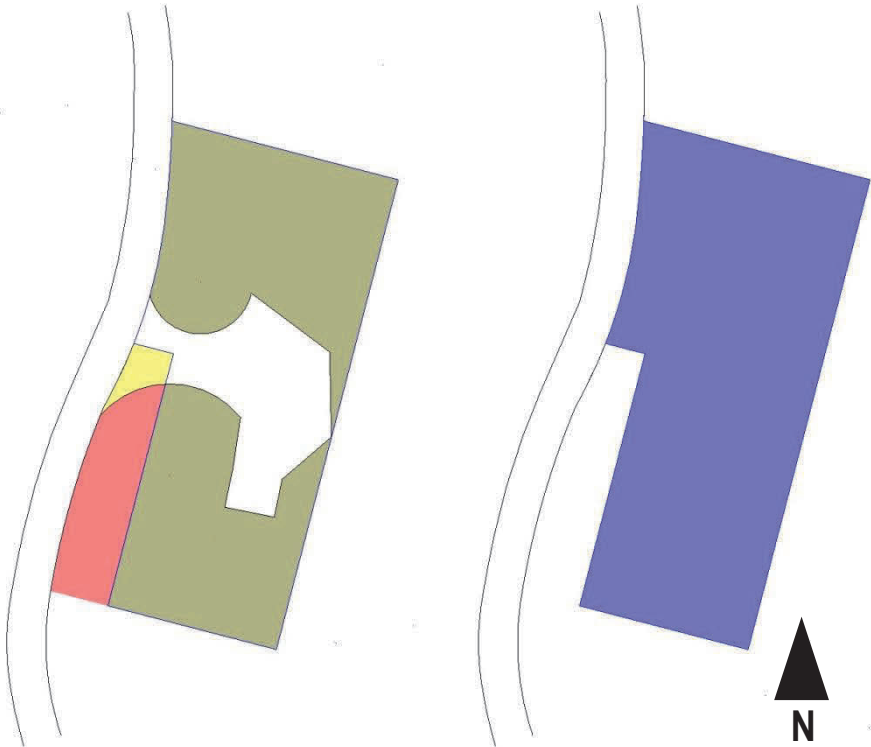
Standort beim alten Köhlerplatz (massstabslos)



Übersichtsplan Baurechtsparzelle (massstabslos)

- permanente Rodung: 454 m²
- temporäre Rodung 78 m²
- Aufforstung: 13 m²

Baurechtsfläche: 584 m²



Schemapläne Baurechtsfläche, permanente und temporäre Rodung sowie Aufforstung (massstabslos)

Öffentliche Urkunde

Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

(Art. 675 und 779 ZGB)

zwischen

der

Politische/Bürgergemeinde St. Moritz (einfache Gesellschaft), Gemeindekanzlei,
7500 St. Moritz

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Politische Gemeinde St. Moritz**, UID CHE-371.630.966, Via Maistra 12, 7500 St. Moritz
- **Bürgergemeinde**, 7500

derzeit Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 1552,

Baurechtsgeberin - einerseits

und

der

Corvatsch AG, 7513 Silvaplana, Via dal Corvatsch 73 mit Sitz in Silvaplana

UID: CHE-107.050.100

Baurechtsnehmerin - anderseits

wird hiermit folgender Vertrag über die Errichtung eines Baurechtes abgeschlossen:

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** (Personaldienstbarkeit) gemäss den Bestimmungen von Art. 675 und 779ff ZGB an der Liegenschaft Nr. 1552 und zu den folgenden Bedingungen ein:

1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch St. Moritz

Liegenschaft Nr. 1552

Plan Nr. 19, 46, Spuondas da Staz, Spuondas Rosatsch, Pro da l'Ova Cotschna,
Sur Tegiatscha

Gesamtfläche: 3'901'535 m²

WC-Anlagen Vers.Nr. 241.1-705

Strassenfläche, Fuss/Radweg, Trottoir, Acker, Wiese, Weide, stehendes und fließendes
Gewässer, Schilfgürtel, geschlossener Wald, übrige bestockte Fläche

Fels, Geröll, Sand, verfelste Fläche

Anmerkungen

1753

Uferschutz-Zonenplan/Schutzzonen 1 - 3 (Bel.5/Map.151)

07.12.1954 Beleg 6.87, 07.12.1954 Beleg 5/151

2227

Bewilligung der Regierung des Kantons Graubünden zur Erstellung von 2 Bushaltestellen an der Engadinerstrasse (Abzweigung zur Olympiaschanze)

02.03.1981 Beleg 102.87

1901

Auflagen der Baubehörde (öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung)

/Grundwasser-Schutzzone

01.05.1989 Beleg 245.87

2232

Grundwasser-Schutzzone

19.12.1991 Beleg 505.87

2228

Beseitigungsklausel zugunsten Kanton Graubünden

03.07.1992 Beleg 284.87

10645

Weideplan

01.07.2005 Beleg 1669

14056.3781

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden

03.07.2014 Beleg 1274

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19510305.1

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Politische Gemeinde St. Moritz (Elektrizitätswerk), St. Moritz

05.03.1951 Beleg 5.87, 06.12.2000 Beleg 645.87, 23.06.2003 Beleg 1567

19681115

Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für ein Gastwirtschaftsgewerbe (Restaurant Hahnensee)

Frist bis: 23.02.2042

verselbständigt als Grundstück Nr. D2112

15.11.1968 Beleg 464.87, 23.02.2012 Beleg 330

19681115.1

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. D2112

15.11.1968 Beleg 464.87

19700220.1

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Politische Gemeinde St. Moritz (Elektrizitätswerk), St. Moritz

20.02.1970 Beleg 111.87, 06.12.2000 Beleg 645.87, 23.06.2003 Beleg 1567

19720203.3783

Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Tennisanlage

Frist bis: 03.02.2022

verselbständigt als Grundstück Nr. D2156

03.02.1972 Beleg 77.87, 05.10.1987 Beleg 550.87

19720324

Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Olympia-Schanze-Anlagen

Frist bis: 24.03.2022

verselbständigt als Grundstück Nr. D2159

24.03.1972 Beleg 149.87, 05.10.1987 Beleg 549.87

19741021

Last: Näherbaurecht

zugunsten Grundstück Nr. 1833

21.10.1974 Beleg 357.87

19750512

Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für eine Fischzuchtanstalt

Frist bis: 12.05.2025

verselbständigt als Grundstück Nr. D2276

12.05.1975 Beleg 228.87, 03.10.1988 Beleg 458.87

19881003

Last: Durchleitungsrecht für Wasserzuleitung

zugunsten Grundstück Nr. D2276

03.10.1988 Beleg 459.87

19891013

Last: Recht auf Verlegung und Beibehaltung eines Erdseiles

zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251, Poschiavo

13.10.1989 Beleg 578.87, 06.12.2000 Beleg 645.87, 03.07.2015 Beleg 1231

20000614

Last: Nutzungsbeschränkung

Frist bis: 14.06.2060

zugunsten Pro Natura - Schweizerischer Bund für Naturschutz, mit Sitz in Basel, UID CHE-105.825.132, Basel

zugunsten Pro Natura Graubünden, mit Sitz in Chur, Chur

zugunsten WWF Graubünden, Chur

zugunsten WWF Schweiz, UID CHE-106.092.857, Zürich

14.06.2000 Beleg 312.87, 28.12.2015 Beleg 2602

20030915

Last: Übertragbares Recht auf Installation, Betreuung und Unterhaltung einer Mobilfunkanlage zugunsten Orange Communications SA, mit Sitz in Lausanne, Lausanne
15.09.2003 Beleg 2373

20050711.1

Last: Baurecht
zur Erstellung und zum Betrieb einer Fernmeldeanlage einschliesslich den elektrischen Versorgungs- und Nachrichtenleitungen, übertragbar
Frist bis: 31.12.2029
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, UID CHE-101.654.423, Bern
11.07.2005 Beleg 1743, 04.02.2008 Beleg 282

20060405.1

Last: Baurecht
für Restaurant / Clubhaus
zugunsten Grundstück Nr. D2163
05.04.2006 Beleg 843

20171220

Last: Nutzungsbeschränkung (Naturwaldreservat)
Frist bis: 31.12.2067
zugunsten Kanton Graubünden, Chur
20.12.2017 Beleg 2799

Grundpfandrechte

Keine

2. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche ergibt sich aus der Geometer-Mutation Nr. *[Messurkunde Geometer nach Vorliegen Volksentscheid]* sowie aus dem beiliegenden Situationsplan 1:500, Projekt Hahnensee: Pumpstation Köhlerplatz.

3. Inhalt

Der jeweilige Grundeigentümer des belasteten Grundstückes räumt für sich und seine Rechtsnachfolger der Baurechtsnehmerin und deren Rechtsnachfolgern oder Mitbeteiligten das Recht ein, in das belastete Grundstück gemäss integrierem Situationsplan eine Pump- und Transformatorenstation samt dienende Zu- und Ableitungen, Kabelanlage und Zusatzeinrichtungen, zu erstellen und zu betreiben sowie diese Anlage für die Durchleitung von Daten Dritter oder das Einlegen von Leitungen in die Kabelanlage durch Dritte zu verwenden.

Die Baurechtsnehmerin ist zudem berechtigt, die Pump- und Transformatorenstation samt Kabelanlage innerhalb der im Plan markierten Servitutflächen auszubauen, umzubauen oder durch eine neue Anlage zu ersetzen sowie auch Dritten die Verlegung von Leitungen in diese Anlage zu gestatten.

Die Baurechtsnehmerin und ihre Beauftragten sind jederzeit berechtigt, das belastete Grundstück sowie die dazu führenden Wege für den Bau, die Kontrolle, die Instandhaltung, den Umbau der Anlage und der darin verlegten Leitungen zu betreten und zu befahren und nach Rücksprache mit der Baurechtsgeberin zeitweise mit den erforderlichen Bauinstallationen zu belegen.

Die jeweilige Baurechtsgeberin darf auf dem im Situationsplan markierten Teil des Grundstücks keine Handlungen vornehmen oder zulassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage und der darin verlegten Leitungen und Apparate gefährden oder behindern könnten. Ohne ausdrückliche Bewilligung der Baurechtsnehmerin dürfen in diesem Bereich auch keine über- oder unterirdische Baute erstellt oder Bäume gepflanzt werden.

Im Weiteren darf die jeweilige Baurechtsgeberin keine Arbeiten und Installationen (wie Aufschüttung der Abtragung des Terrains, Sprengungen, Grabungen) über oder in unmittelbarer Nähe der Anlage ohne Einwilligung der Baurechtsnehmerin vornehmen oder zulassen. Solche Arbeiten sind der Baurechtsnehmerin wenigstens 30 Tage vor Beginn schriftlich anzuzeigen, damit die Baurechtsnehmerin die Zulässigkeit und die Ausführung überprüfen und allenfalls auf eigene Kosten die zur Verhütung von Unfällen oder Störungen nötigen Schutzmassnahmen vornehmen kann.

Die Haftung aus dem Bestand und Unterhalt des Baues übernimmt in vollem Umfang die Baurechtsnehmerin. Für alle Schäden, für welche die Baurechtsgeberin im Sinne von Art. 58ff OR haftbar gemacht werden können, hat sie in vollem Umfang ein Rückgriffsrecht auf die jeweilige Baurechtsnehmerin.

4. Dauer / Verlängerung

Das Baurecht dauert 50 Jahre ab Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Dieses Baurecht erlischt somit am [**50 Jahre ab Eintragung der Dienstbarkeit*], sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen oder der vorliegende Vertrag nicht verlängert wird.

Spätestens 2 (zwei) Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nimmt die Baurechtsnehmerin mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen auf über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages bzw. über die Heimfallregelung.

5. Verselbständigung und Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Es wird als selbständig und dauernd im Sinne von Art. 779ff ZGB erklärt und ist in Form einer Personaldienstbarkeit als Last auf Parzelle Nr. 1552 zugunsten der Corvatsch AG, Silvaplana, im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz einzutragen.

Das Baurecht ist gestützt auf die Mutation Nr. [**Messurkunde Geometer nach Vorliegen Volksentscheid*] des Grundbuchgeometers als eigenes Grundstück unter der Nr. D2482 im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz aufzunehmen.

Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der Gemeinde als Baurechtsgeberin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin aus diesem Baurechtsvertrag, auch die obligatorischen, vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe, wie beispielsweise fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder Unvereinbarkeit mit dem Zweck der Baurechtserrichtung.

6. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin ab Eintragung des Dienstbarkeitsvertrages einen jährlichen indexgebundenen Baurechtszins von CHF 3'504.-- (Franken dreitausendfünfhundertundvier-00/100) zu entrichten.

Dies entspricht einem Zins von CHF 6.-- pro Quadratmeter Baurechtsfläche.

Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses bildet die Grundstücksfläche gemäss Mutation Nr. [Messurkunde Geometer nach Vorliegen Volksentscheid] von 584 m².

Dieser Baurechtszins ist jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise (Ausgangsstand Januar 2018 mit 98 Punkten; Basis 2010 = 100 Punkte) anzupassen, wobei jeweils der per Ende Dezember des Vorjahres ausgewiesene Indexstand anzuwenden ist.

Die erste Indexanpassung erfolgt am 1. Januar des Folgejahres nach Eintragung des vorliegenden Vertrages im Grundbuch.

7. Ordentlicher Heimfall

Mit der Beendigung des Baurechts gehen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude und Anlagen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Die Baurechtsgeberin entschädigt die Baurechtsnehmerin für den heimfallenden Bau mit 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher durch die zuständige amtliche kantonale Schätzungskommission zu ermitteln sein wird.

Will die Baurechtsgeberin den Bau nicht übernehmen und besteht auch seitens der Baurechtsnehmerin oder Dritter kein Interesse dafür, hat die Baurechtsnehmerin sofort nach Ablauf der Vertragszeit oder Auflösung des Vertrages auf eigene Kosten die Anlage zu beseitigen und das Gelände in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

8. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder Verpflichtungen dieses Baurechtsvertrages, auch nur obligatorischer Natur, verletzt, kann die baurechtsbelastete Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht werden.

Der vorzeitige Heimfall kann insbesondere bei grober Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes herbeigeführt werden.

Bei vorzeitigem Heimfall entschädigt die Baurechtsgeberin die Bauberechtigte mit 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes, der im Sinne von Artikel 7 (ordentlicher Heimfall) dieses Vertrages festzusetzen ist.

9. Vorkaufsrechte

Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der belasteten Liegenschaft gemäss Art. 681b ZGB aufzuheben und dies im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 1552 vorzumerken.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass das in Artikel 682 Absatz 2 ZGB genannte Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurechtsgrundstück preislich limitiert wird. Im Vorkaufsfall kann die Baurechtsgeberin das Baurechtsgrundstück zu der unter Ziffer 7. (ordentlicher Heimfall) genannten Entschädigung erwerben.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz auf Baurechtsgrundstück Nr. D2482 vorzumerken.

Verbindlichkeit der obligatorischen Bestimmungen

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Artikel 779b Abs. 2 ZGB, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken.

Die Vormerkung ist entsprechend bezüglich der Grundstücke Nr. 1552 und D2482 vorzunehmen.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt durch die Corvatsch AG, Silvaplana, in Rechten und Pflichten, mit Nutzen und Gefahr, erfolgt per Datum Baubeginn.
2. Die mit der Einräumung des Baurechtes entstehenden Kosten wie Grundbuchgebühren, allfällige kommunale Handänderungssteuern, Vermessungs- und Vermarktungskosten, usw. bezahlt allein die Baurechtsnehmerin.
3. Sämtliche Erschliessungskosten für Werkleitungen wie Wasser, Kanalisation und Elektrizität sowie allfällige Perimeter- und Grundgebühren sind von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Ebenfalls gehen alle öffentlich-rechtlichen Abgaben wie Liegenschaftssteuern, Anschlussgebühren, laufende Wasser- und Abwassergebühren zulasten der Baurechtsnehmerin.
4. Für alle durch den Bau und den Betrieb der Anlagen entstehenden Schäden jeder Art haftet allein die Baurechtsnehmerin.
5. Sämtliche Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag sind sowohl durch die Baurechtsnehmerin, als auch durch die Baurechtsgeberin einem allfälligen Rechtsnachfolger (Käufer, Baurechtsnehmer usw.) zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.
6. Es bestehen weder Pacht- noch Mietverhältnisse auf der vom Baurecht belasteten Fläche.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Es wird hiermit zur Eintragung im Grundbuch St. Moritz angemeldet:

- Eintragung der vorbegründeten Personaldienstbarkeit Baurecht für Pump- und Transformatorenstation zugunsten der Corvatsch AG, Silvaplana, Frist: 50 Jahre ab Eintragung im Grundbuch, zulasten der Liegenschaft Nr. 1552.
- Aufnahme des Baurechtsgrundstückes D2482
- Vormerkung der preislichen Limitierung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin zulasten Baurechtsgrundstück D2482
- Vormerkung der Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück Nr. 1552
- Vormerkung der obligatorischen Bestimmungen zulasten Grundstücke Nr. 1552 und D2482.

St. Moritz, den *

GBA/hb/db/smgde_pumpstation_baurecht.doc

Für die
Politische Gemeinde St. Moritz

Für die
Corvatsch AG, Silvaplana

.....
Sigi Aspiron
Präsident

.....
Ulrich Rechsteiner
Gemeindeschreiber

.....
Franco Tramèr
Präsident des
Verwaltungsrates

.....
Markus Moser
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Für die
Bürgergemeinde St. Moritz

.....
Alfred Riederer
Präsident

.....
Martina Gorfer
Aktuarin

Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch