



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 26. September 2021

betreffend

**Nachtrag zu den Baurechtsverträgen mit der Engadin
St. Moritz Mountains AG (ESMAG)**



Inhaltsverzeichnis

I.	Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser	3
II.	Antrag	5
III.	Sachverhalt	6
1.	Einleitung	6
2.	Fusion zur Bergbahnen Engadin St. Moritz AG (BEST), heute Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG)	6
3.	Bauliche Anpassungen und Erweiterungen zu den Baurechten und Grunddienstbarkeiten	7
4.	Wasser für Beschneigung und zusätzlich reduzierte Tarife für Einheimische	7
5.	Beschneigung der Hahnenseeabfahrt	7
6.	Beiträge für Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK- und KASAK-Beiträge)	8
7.	Pisten und Transportleistungen für Rennveranstaltungen.....	8
IV.	Interessenlage.....	9
1.	Interessen der ESMAG	9
2.	Interessen der Gemeinde.....	10
V.	Nachtrag zu den Baurechten und vorgesehene (Detail-)Vereinbarungen.....	10
1.	Wesentlicher Inhalt des Nachtrags	10
2.	Wesentlicher Inhalt der (Detail-)Vereinbarungen	13
VI.	Zuständigkeiten.....	14
VII.	Nachtrag zu den Baurechtsverträgen.....	16

I. Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Jahre 2007 stimmte die Bevölkerung von St. Moritz der Fusion verschiedener Bergbahnen zu den Bergbahnen Engadin St. Moritz zu (BEST). Die damalige BEST heisst heute Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG). Der ESMAG wurden verschiedene Baurechte mit einer Dauer bis 2057 eingeräumt oder sie übernahm bereits bestehende Baurechte als Sacheinlage. Letztere Baurechte enden frühestens 2024 und spätestens 2035 und sollen nun im Rahmen eines Nachtrags zu den Baurechten ebenfalls bis 2057 verlängert werden. Dazu soll ein einheitlicher Baurechtszins von insgesamt 200'000 Franken im Jahr vereinbart werden.

Verschiedene bauliche Anpassungen und Erweiterungen seit 2007 haben dazu geführt, dass die vertraglichen Grundlagen zu den Baurechten mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr übereinstimmen. Diese Änderungen sollen im Nachtrag zu den Baurechten nachgeführt werden.

Ebenfalls im Nachtrag sollen verschiedene Themen, welche in einem Zusammenhang mit den Baurechten stehen, neu geregelt werden oder bestehende Regelungen sollen verbessert werden. Dabei sollen im Nachtrag nur Grundsätze festgelegt und der Gemeindevorstand ermächtigt werden, in diesem Rahmen weitere Detailvereinbarungen einzugehen. Es handelt sich dabei um Folgendes:

- Wasser für Trinkwasser und Beschneigung im Gebiet Corviglia sowie zusätzlich reduzierte Tarife für Einheimische
- Wasser für Beschneigung der Hahnenseeabfahrt
- Zurverfügungstellung von Pisten und Transportleistungen für Rennveranstaltungen

Die ESMAG ist insbesondere daran interessiert, die bald ablaufenden Baurechte zu verlängern, um ihre Investitionen planen zu können. Alle Baurechte gehören zusammen und sollen gleiche Laufzeiten haben, weil das Skigebiet Corviglia wirtschaftlich und betrieblich eine Einheit bildet. Auch die Regelungen zum Wasser sollen weitergeführt werden.

Die Gemeinde ist insbesondere daran interessiert, Unklarheiten und Abrechnungsprobleme zu bereinigen, welche im Zusammenhang mit Leistungen der ESMAG für Rennveranstaltungen bestehen. Auch die zusätzlichen Rabatte auf Jahreskarten für Einheimische, welche die ESMAG gewährt und deren Wert den Baurechtszins ergänzt, soll beibehalten werden. Zudem sollen die vertraglichen Grundlagen im Zusammenhang mit den Baurechten nachgeführt und die Beschneidung der Hahnenseeabfahrt sichergestellt werden. Mit der Möglichkeit, weitere Detailvereinbarungen einzugehen, kann der Gemeindevorstand im Rahmen der im Nachtrag festgelegten Grundsätze flexibler und rascher auf mögliche Veränderungen reagieren.

An der Urnenabstimmung vom 31. Mai 2021 hat die Bürgergemeinde den vorliegenden Nachtrag zu den Baurechtsverträgen bereits genehmigt.

II. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 16 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig, dem Nachtrag zu den Baurechtsverträgen mit der Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG) zuzustimmen.

St. Moritz, 25. März 2021

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident: Christian Jott Jenny

Der Gemeindegeschreiber: Ulrich Rechsteiner

III. Sachverhalt

1. Einleitung

Das Skigebiet Corviglia liegt auf einer Anzahl von Grundstücken, welche teilweise im Gesamteigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde sowie teilweise im Alleineigentum der Politischen Gemeinde stehen. Ein Teil der Bauten und Anlagen waren von verschiedenen Gesellschaften erbaut und betrieben worden, welchen die Gemeinden entsprechende Baurechte eingeräumt hatten. Der Rest der Bauten und Anlagen hatte die Politische Gemeinde selbst errichtet und führte diese als (nicht rechtsfähiger) Regiebetrieb unter dem Namen St. Moritzer Bergbahnen (SMBB).

2. Fusion zur Bergbahnen Engadin St. Moritz AG (BEST), heute Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG)

Am 22. April 2007 stimmte die Stimmbevölkerung von St. Moritz zu, die Celeriner Bergbahnen AG, die Suvretta Piz Nair AG, die Diavolezza Bahn AG und die St. Moritzer Bergbahnen (SMBB) in die Bergbahnen Engadin St. Moritz AG (BEST) zusammenzuführen (Fusion). Was die Flächen, Bauten und Anlagen anbelangt, an denen bereits früher Baurechte begründet worden waren, übernahm die BEST diese als Sacheinlagen. Diese Baurechte enden frühestens 2024 und spätestens 2035 und hierfür wurde ein Baurechtszins von insgesamt rund 47'500 Franken vereinbart. An den Flächen, Bauten und Anlagen, welche die SMBB erstellt und betrieben hatte, räumten die Gemeinden der BEST 2007 eine Anzahl von Baurechten über die Dauer von jeweils 50 Jahren ein. Im Gegenzug übernahm die Gemeinde eine Beteiligung von 21 % an der BEST (Einmalentschädigung im Wert von 810'000 Franken). Zudem erhalten die Gemeinde und Bürgergemeinde insgesamt 200'000

Franken im Jahr als Baurechtszins. Die BEST nennt sich seit 2012 Engadin St. Moritz Mountains AG (ESMAG).

3. Bauliche Anpassungen und Erweiterungen zu den Baurechten und Grunddienstbarkeiten

Verschiedene bauliche Anpassungen und Erweiterungen seit 2007 haben dazu geführt, dass die vertraglichen Grundlagen zu den Baurechten mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr übereinstimmen. Dies in folgenden Bereichen: Talstation Piz Nair, Bergstation der Sesselbahn Randolins – Plateau Nair, Lärchentunnel, Bergstation Corviglia, Talstation Sesselbahn Munt da San Murezzan.

4. Wasser für Beschneigung und zusätzlich reduzierte Tarife für Einheimische

Ausserhalb der Baurechte vereinbarten die Politische Gemeinde und die ESMAG 2009 weiter, dass die ESMAG unter bestimmten Bedingungen kostenlos Wasser für die Beschneigung erhält und dafür den Einheimischen von St. Moritz reduzierte Tarife für Jahreskarten gewährt. Die Gemeinde wiederum verpflichtete sich, solche Jahreskarten selbst auch noch mit Beiträgen zu verbilligen, um den Schneesport für Einheimische zu fördern. Diese Vereinbarung wurde befristet getroffen und ist nun ausgelaufen.

5. Beschneigung der Hahnenseeabfahrt

Am 11. November 2018 stimmte die Bevölkerung einer projektbezogenen Nutzungsplanung zu, welche die Grundlage für die Beschneigung der Hahnenseeabfahrt legt. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, das dafür notwendige Wasser teilweise ab dem Grundwasser-Notbrunnen San Gian I (Talstation Signalbahn) zu beziehen.

6. Beiträge für Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK- und KASAK-Beiträge)

Die Gemeinde (als Trägerschaft) und ihre Partner (ESMAG, Verein Sports Events St. Moritz (ASESE)) bauen, unterhalten und betreiben die Weltcup-Pisten und zugehörigen Anlagen, insbesondere für die jährlichen Weltcuprennen. Für Swiss Ski sind sie als Trainings- und Rennpisten wichtig (Europacup und FIS-Rennen sowie weitere Veranstaltungen wie z.B. Behindertensport organisiert durch das Internationale Paralympische Komitee (IPC)). 2003 und 2017 wurden auf diesen Pisten alpine Ski-Weltmeisterschaften ausgetragen. In beiden Fällen leisteten Bund und Kanton namhafte finanzielle Beiträge, um Pisten und Infrastruktur verbessern zu können (vgl. Bundesbeschlusses über Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK); Kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK)). Im Gegenzug verpflichtete sich die Gemeinde, die Benützung der oben genannten Pisten und Anlagen für Sportaktivitäten von nationaler Bedeutung bis 2030 zu gewährleisten. Dazu ist die Gemeinde entsprechende Vereinbarungen mit Swiss Ski und der ESMAG eingegangen.

7. Pisten und Transportleistungen für Rennveranstaltungen

Die Vereinbarung mit der ESMAG befindet sich unter den weiteren Bestimmungen in den Baurechtsverträgen von 2007. In diesem Zusammenhang erklärt sich die ESMAG bereit, die Gemeinde zu unterstützen in deren Pflichten gegenüber Swiss Ski, bestimmte Rennveranstaltungen durchzuführen. Die ESMAG verpflichtete sich dabei, notwendige Einrichtungen und Anlagen, Transportleistungen sowie die Beschneidung und Herrichtung der Renn- und Trainingspisten zu Selbstkosten zur Verfügung zu stellen.

IV. Interessenlage

1. Interessen der ESMAG

Die ESMAG ist daran interessiert, die Dauer derjenigen Baurechte zu verlängern, welche in den kommenden Jahren enden würden. Im Verbund mit den übrigen Gebieten ist das Skigebiet Corviglia wirtschaftlich und betrieblich eine *Einheit*, so dass alle Baurechte eng zusammengehören und insbesondere ihre Laufzeiten aufeinander abzustimmen sind. Das Baurecht betreffend Bergstation der Sesselbahn Randolins – Plateau Nair dauert gemäss geltendem Vertrag nur noch bis 6. Mai 2024. Wenn Investitionen in diese Anlage getätigt werden sollen, muss frühzeitig feststehen, ob und für wie lange dieses Baurecht verlängert werden wird. Dasselbe gilt für die Baurechte, welche ohne Verlängerung in den Jahren 2025, 2027 und 2031 enden würden. Damit geht es der ESMAG um Planungs- und Investitionssicherheit im Interesse des gesamten Skigebiets. Darüber hinaus benötigt die ESMAG auch in Zukunft Wasser von der Gemeinde für die Beschneigung. Dank dem Speichersee ist der Bedarf jedoch nicht mehr so gross, weshalb die ESMAG in der Lage ist, die zur Verfügung stehende Menge mit der Corvatsch AG zu teilen. Zudem beabsichtigt die ESMAG den Bau eines weiteren Speichersees. Allerdings möchte sie das Wasser für die Beschneigung weiterhin kostenlos beziehen. Ebenfalls ist die ESMAG daran interessiert, dass die Gemeinde den Schneesport weiterhin fördert mit Beiträgen an Jahreskarten für Einheimische. Konsequenterweise will sie sich auch in Zukunft verpflichten, Jahreskarten für Einheimische zu verbilligen.

2. Interessen der Gemeinde

Die Gemeinde ist daran interessiert, Unklarheiten und Abrechnungsprobleme zu bereinigen, die im Zusammenhang mit Leistungen der ESMAG für die Rennveranstaltungen bestehen. Zudem soll die Verpflichtung der ESMAG, Jahreskarten für Einheimische zusätzlich zu verbilligen, weiterhin bestehen bleiben. Da es sich bei den Jahreskarten für Einheimische um sogenannte Pool-Tickets handelt (Engadin St. Moritz Mountain Pool (ESMP), Zusammenschluss aller Oberengadiner Bergbahnen), muss die ESMAG diese Vergünstigung dem Pool vergüten, was im Fall von St. Moritz 35'000 bis 40'000 Franken pro Jahr ausmacht. Diese Leistungen der ESMAG ergänzen den Baurechtszins von 200'000 Franken im Jahr. Was die baulichen Anpassungen und Erweiterungen auf den Baurechtsflächen anbelangt, so sollen die vertraglichen Grundlagen nachgeführt werden. Zudem sollen einige Bestimmungen, welche die Baurechte zwar nicht direkt betreffen aber trotzdem in ihrem Zusammenhang stehen, flexibler ausgestaltet werden, um einfacher und rascher auf veränderte Verhältnisse reagieren zu können. Schliesslich ist die Gemeinde daran interessiert, der Corvatsch AG nicht benötigtes Wasser zu liefern, damit die Hahnenseeabfahrt tatsächlich auch beschneit werden und dem Skitourismus zur Verfügung stehen kann.

V. Nachtrag zu den Baurechten und vorgesehene (Detail-)Vereinbarungen

1. Wesentlicher Inhalt des Nachtrags

Vor diesem Hintergrund haben der Gemeindevorstand und die ESMAG beschlossen, die genannten Themen in Form eines Nachtrags zu den

Baurechtsverträgen zu regeln. Was die weiteren Vertragsbestimmungen anbelangt, so sollen dort nur Grundsätze festgelegt und dem Gemeindevorstand die Möglichkeit eingeräumt werden, die Einzelheiten in separaten Vereinbarungen zu regeln. Der Nachtrag hat im Wesentlichen folgenden Inhalt:

1. Vergrößerungen der Baurechtsflächen im Bereich Talstation Piz Nair um 2'177m² (D2368), im Bereich Bergstation 4er Sesselbahn Randolins Plateau Nair um 205m² (D2336) und im Bereich Lärchentunnel um 145m² (D2423).
2. Einräumung von Grenzüberbaurechten zugunsten der Baurechtsflächen D2415 (Erweiterung nach Westen im Bereich Bergstation Corviglia gemäss Plan) und D2425 (Erweiterung nach Norden im Bereich Talstation Sesselbahn Munt da San Murezzan gemäss Plan).
3. Verlängerung folgender Baurechte bis maximal 2057, dies auch im Sinne einer Planungs- und Investitionssicherheit:
 - a) D2336 (Bergstation Sesselbahn Randolins – Plateau Nair)
 - b) D2334 (Bergrestaurant Chamanna)
 - c) D2312 (Bergstation Sesselbahn Saluver – Corviglia)
 - d) D2368 (Luftseilbahn Piz Nair)
 - e) D2404 (Reservoir Suvretta mit Pump- und Trafostation sowie Garage)
4. Der Baurechtszins richtet sich nach dem Mantelvertrag sowie den entsprechenden Einzelverträgen, die alle am 23. April 2007 eingegangen wurden. Mit den in diesen Verträgen angeführten Baurechtszinsen von insgesamt 200'000 Franken im Jahr sind

sämtliche Baurechte, Grenzüberbaurechte und dergleichen abgegolten. Unverändert kann der Baurechtszins der Teuerung angepasst werden (Landesindex der Konsumentenpreise).

5. Unter den weiteren Vertragsbestimmungen:

- a) Die ESMAG gewährt den Einwohnern von St. Moritz auf Jahreskarten zusätzliche Rabatte auf die Vorzugstarife gemäss Engadin St. Moritz Mountain Pool (ESMP, Tarif-Zusammenschluss aller Oberengadiner Bergbahnen). Der Vorstand kann Einzelheiten separat regeln.
- b) Für (Trink-)Wasser und Abwasser erhebt die Gemeinde Gebühren gemäss kommunaler Gesetzgebung. Wasser für die Beschneidung liefert die Gemeinde weiterhin kostenlos, sofern genügend zur Verfügung steht. Die ESMAG duldet einen Anschluss für die Beschneidung der Hahnenseeabfahrt und teilt die Wassermenge. Der Vorstand kann die notwendigen Vereinbarungen eingehen.
- c) Die ESMAG stellt alle für Rennveranstaltungen notwendigen Pisten zur Verfügung und befördert entsprechende Personen während der Betriebszeiten. Im Gegenzug erhält die ESMAG im Rahmen der Veranstaltungsorganisation Kommunikationsleistungen. Damit sind diese Leistungen abgegolten. Zusätzliche Pistenpräparationen und ausserordentliche Schneeproduktion sowie die Beförderungen der genannten Personen ausserhalb der Betriebszeiten verrechnet die ESMAG zu Selbstkosten. Der Vorstand regelt die dafür notwendigen Vereinbarungen separat.

2. Wesentlicher Inhalt der (Detail-)Vereinbarungen

Wenn der Nachtrag zu den Baurechten genehmigt wird, ermöglicht er dem Gemeindevorstand, die Einzelheiten im Zusammenhang mit den (neuen) weiteren Vertragsbestimmungen selbst zu regeln. Der Gemeindevorstand beabsichtigt, mit der ESMAG im Wesentlichen Folgendes zu vereinbaren:

- a) Mit der separaten Vereinbarung zu den Jahreskarten gewährt die ESMAG nach Alter abgestufte Rabatte zwischen 20 und 50 Franken pro Jahreskarte. Die Gemeinde stellt zudem in Aussicht, hierzu Beiträge zu leisten und entscheidet darüber jährlich sowie unter Vorbehalt des Budgets. Da es sich bei den Jahreskarten Einheimisch um Pool-Tickets handelt, hat die ESMAG diese Vergünstigung dem Pool zu vergüten. Im Falle von St. Moritz macht dies 35'000 bis 40'000 Franken pro Jahr als eigentlicher zusätzlicher Baurechtszins zu Lasten ESMAG aus.
- b) Die separate Vereinbarung zur Wasserversorgung (inklusive Beschneigung) bezieht neu auch die Corvatsch AG mit ein. Geregelt werden einerseits der Verantwortungsbereich, die maximalen Mengen und die Gebühren für die (Trink-)Wasserversorgung im Skigebiet Corviglia und andererseits die maximal zur Verfügung stehende Menge für die Beschneigung ab dem Grundwasser(not)-brunnen San Gian I samt der Verpflichtung für die ESMAG, die Corvatsch AG für die Hahnenseepiste daran anschliessen zu lassen und das Beschneigungswasser zu teilen.
- c) Die separaten Vereinbarungen betreffend Rennveranstaltungen definieren einerseits die Präparations- und Transportleistungen seitens der ESMAG sowie die Ansätze für Leistungen, welche die ESMAG separat und zu Selbstkosten abrechnet. Andererseits wird im Rahmen einer Marketingvereinbarung definiert, welche

Kommunikationsleistungen die ESMAG erhält, wie etwa ihre Integration in den Kommunikationsauftrag, Werbeflächen und die Bezeichnung als «Offizieller Partner».

VI. Zuständigkeiten

Gemäss Art. 13 Abs. 2 Ziff. 5 der Gemeindeverfassung unterliegen Beschlüsse über die Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum sowie über die Einräumung von anderen beschränkten dinglichen Rechten dem obligatorischen Referendum, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses mehr als zwei Millionen Franken ausmacht. Bei der Vergrösserung von Baurechtsflächen, der Einräumung eines Grenzüberbaurechts sowie der Verlängerung einzelner Baurechte bis maximal in das Jahr 2057 geht es um die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten. Die finanzielle Tragweite des Nachtrags bemisst sich einerseits an den Baurechtszinsen und andererseits an der Höhe einer möglichen Heimfallentschädigung. Letztere ist in den bestehenden Baurechtsverträgen unterschiedlich geregelt und liegt zwischen 50 bis 100 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts. In einem Einzelfall wird auf einen dannzumaligen Zustands-, Bau- und Ertragswert abgestellt. Auch wenn diese Beträge heute nur sehr schwer geschätzt werden können, ist davon auszugehen, dass die finanzielle Tragweite des Nachtrags zu den bestehenden Baurechtsverträgen unter Berücksichtigung aller Risiken insgesamt mehr als zwei Millionen Franken ausmacht, womit dieser obligatorisch der Urnenabstimmung unterliegt. Die übrigen im Rahmen des Nachtrags zu regelnden Themen stehen mit den Baurechten in einem mehr oder weniger engen Zusammenhang, weshalb sie auch dort geregelt werden sollen, wenn auch nur in den Grundsätzen.

Insoweit der Nachtrag zu den Baurechtsverträgen Grundstücke betrifft, welche im gemeinsamen Eigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde liegen, hat Letztere ebenfalls darüber zu befinden. An der Urnenabstimmung vom 31. Mai 2021 hat die Bürgergemeinde den vorliegenden Nachtrag zu den Baurechtsverträgen bereits genehmigt.

VII. Nachtrag zu den Baurechtsverträgen

ÖFFENTLICHE URKUNDE

NACHTRAG zu den Baurechtsverträgen

zwischen

1. **Politische / Bürgergemeinde St. Moritz**, einfache Gesellschaft, bestehend aus:

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

Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft Liegenschaft Nr. 1873, 1869

2. **Politische Gemeinde St. Moritz**, Via Maistra 12, 7500 St. Moritz

Eigentümerin Liegenschaften Nr. 164, 165, 166, 464, 894, 1234, 1334, 1335, 2172, 2301, 2306 und 2308

Baurechtsgeberin

und

Engadin St. Moritz Mountains AG (CHE-101.253.254) mit Sitz St. Moritz, Via San Gian 30, 7500 St. Moritz

Baurechtsnehmerin

I.

Die Engadin St. Moritz Mountains AG ist Eigentümerin nachstehender selbständiger und dauernder Rechte zulasten von Liegenschaften im Eigentum der einfachen Gesellschaft Politische / Bürgergemeinde St. Moritz

Im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz

1. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2312**

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 59.1, Corviglia

Baurecht bis 7.2.2027.

Das Recht besteht in der Errichtung und Beibehaltung der für den Betrieb der Bergstation der Sesselbahn Saluver-Corviglia erforderlichen Gebäude mitsamt Trasse und Masten.

Die nicht überbaute Fläche steht der Bauberechtigten als Umschwung zur Verfügung.

Baurechtsfläche: 1'096 m².

7.2.1997, B. 83, Mutation Nr. 4098, 11.04.2001, B.221 Mut. Nr. 4536.

Bergstation 4rerSesselbahn Marguns-Corviglia Assek. Nr. 672

Anmerkungen

2048

Quellen-Schutzzone

01.07.1994 Beleg 417.87, 07.02.1997 Beleg 83.87

Vormerkungen

Laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

2. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2334**

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 5371.1, Munt da San Murezzan

Baurecht bis 30.10.2025, übertragbar.

Das Recht besteht in der Errichtung und Beibehaltung eines Bergrestaurants mit Sonnenterrasse, Kiosk, Werkstatt, Personalzimmer und Nebenräumen, umfassend eine Fläche von 1'000 m², Mutation Nr. 4327, 30.10.1995, B. 425, Katastererneuerung 07.06.2002 B.336.87

Restaurant "alte Bergstation" Assek.-Nr. 751

Restaurant "Chamanna" Assek.-Nr. 751-A

Küche und Lager Assek.-Nr. 751-B

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

4237

Vereinbarung über die Entschädigung beim Heimfall, Art. 779 e/ZGB

30.10.1995 Beleg 425.87

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

3. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2336

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 5371.1, 5373.2, Cuotra, Gianda Piz Nair, Munt da San Murezzan

Baurecht bis 6.5.2024, übertragbar.

Das Recht besteht in der Errichtung und

Beibehaltung sowie dem Betrieb der Bergstation für eine kuppelbare Vierer-Sesselbahn mit Nebenräumen und mit der entsprechenden touristischen Beförderungsanlage.

Die nicht überbaute Baurechtsfläche darf der Berechtigte als Umschwung benützen.

Baurechtsfläche: 15'595m², Mut. Nr. 4261, 6.5.1994, B. 310,

Katastererneuerung 07.06.2002 B. 336.87, Nachführung LV 95, Mutation Nr. 5617,

21.12.2016 Beleg 2738

Bergstation Vierer-Sesselbahn Randolins-Plateau Nair Assek.-Nr. 704A.

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

4239

Vereinbarung betr. Entschädigung beim Heimfall, Art. 779 e/ZGB

06.05.1994 Beleg 310.87

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

4. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2368

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 59.1, 59.2, 5371.1, Corviglia, Gianda Piz Nair, Munt da San Murezzan

Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 20.04.2031, übertragbar.

Inhalt des Rechtes:

Das Recht besteht in der Errichtung und Beibehaltung der für den Betrieb einer Luftseilbahn mit Tal- und Bergstation, Masten und einem oder mehrerer Restaurants in der Bergstation notwendigen Bauten und Anlagen.

Baurechtsfläche: 35'897 m²

Baurechtsvertrag, 20.04.2001, B. 243, Mut. Nr. 4585,

Katastererneuerung 07.06.2002 B.336.87

Nachführung LV95, 21.12.2016, B 2738, Mut. Nr. 5617

Bergstation Piz Nair mit Restaurant Assek. Nr. 676

Talstation Corviglia Assek. Nr. 675

SOS Hütte Piz Nair Assek. Nr. 676-A

Ratrac-Garage/Werkstatt Assek. Nr. 676-B

Anmerkungen

2048

Quellen-Schutzzone

01.07.1994 Beleg 417.87, 20.04.2001 Beleg 243.87

Vormerkungen

6149

Heimfallsregelung betr. Solaranlage (Bergstation Luftseilbahn Corviglia-Piz Nair)

Frist bis: 30.11.2022, zugunsten Verein Clean Energy St. Moritz, mit Sitz in St. Moritz

08.12.2004 Beleg 3310, 21.01.2009 Beleg 173

7403

Heimfallsregelung betr. Solaranlage (Talstation Luftseilbahn Corviglia-Piz Nair)

Frist bis: 30.11.2022, zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251

08.12.2004 Beleg 3310, 21.01.2009 Beleg 173

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20041208

Last: Baurecht

für Solaranlage (Bergstation Luftseilbahn Corviglia-Piz Nair)

Frist bis: 30.11.2022

zugunsten Verein Clean Energy St. Moritz, mit Sitz in St. Moritz

08.12.2004 Beleg 3310, 21.01.2009 Beleg 173

20041208.2

Last: Baurecht

für Solaranlage (Talstation Luftseilbahn Corviglia-Piz Nair)

Frist bis: 30.11.2022

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

08.12.2004 Beleg 3310, 21.01.2009 Beleg 173

Grundpfandrechte

Keine

5. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2404

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 5373, Cuotra

Baurecht bis 28.11.2035

Das Recht besteht in der Erstellung der für den Betrieb der Beschneigungsanlage Suvretta notwendigen Bauten, nämlich Reservoir mit Pump- und Trafostation, Garage für Pistenfahrzeug.

Baurechtsfläche: 485 m², Mut. Nr. 4911, 28.11.2005 Beleg 3164, Mut. Nr. 5135, 29.09.2009 Beleg 2482

Reservoir mit Pump- und Trafostation Vers.-Nr. 511

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20051128.12

Recht: Baurecht

für Beschneigungsleitungen

zulasten Grundstück Nr. 1873

28.11.2005 Beleg 3164, 29.09.2009 Beleg 2482

20051128.13

Recht: Zufahrts- und Zugangsrecht

zulasten Grundstück Nr. 1873

28.11.2005 Beleg 3164

20051128.14

Recht: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zulasten Grundstück Nr. 1873

28.11.2005 Beleg 3164

20051128.15

Recht: Baurecht

für Beschneigungsleitungen

zulasten Grundstück Nr. D945

28.11.2005 Beleg 3165, 11.07.2012 Beleg 1401

20051128.16

Recht: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zulasten Grundstück Nr. D945

28.11.2005 Beleg 3165, 11.07.2012 Beleg 1401

20051128.18

Recht: Grenzüberbaurecht

für Reservoir

zulasten Grundstück Nr. D945

28.11.2005 Beleg 3165, 11.07.2012 Beleg 1401

20051128.19
Recht: Zufahrts- und Zugangsrecht
zulasten Grundstück Nr. D945
28.11.2005 Beleg 3165, 11.07.2012 Beleg 1401

20120711
Recht: Grenzüberbaurecht
für Reservoir mit Pump- und Trafostation sowie Garage für Pistenfahrzeug
zulasten Grundstück Nr. 854
11.07.2012 Beleg 1400

20120711.1
Recht: Baurecht
für Beschneigungsleitungen
zulasten Grundstück Nr. 854
11.07.2012 Beleg 1400

20120711.2
Recht: Zufahrts- und Zugangsrecht
zulasten Grundstück Nr. 854
11.07.2012 Beleg 1400

20120711.3
Recht: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zulasten Grundstück Nr. 854
11.07.2012 Beleg 1400

Grundpfandrechte

Keine

6. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2414

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 59, 5371, Corviglia, Alp Nova
Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für eine touristische Beförderungsanlage im Bereich des heutigen Skilifts "Sass Runzöl" und für eine Restaurationsinfrastruktur (Zelt, Imbissstätte oder dergleichen) auf Corviglia

Baurechtsfläche: 21'315 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896, Nachführung LV 95, Mutation Nr. 5617, 21.12.2016 Beleg 2738

WM-Quattro-Bar Corviglia Vers.-Nr. 670C
Talstation Skilift Sass Runzöl Vers.-Nr. 806
Bergstation Skilift Sass Runzöl Vers.-Nr. 807
Kontrollhäuschen Skilift Sass Runzöl Vers.-Nr. 808,
Bergrestaurants "Club Med" Vers.-Nr. 800
Ex-Talstation Skilift Corviglia-Pitschen Piz Nair Vers.-Nr. 800A

Kontrollhäuschen Vers.-Nr. 800A-A

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht

zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.10

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.11

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen, gegenseitig

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231

23.04.2007 Beleg 896

20070423.7

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.8

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1869

23.04.2007 Beleg 896

20070423.9

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231

23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

7. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2421**

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 59, Corviglia

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für das Wasserreservoir "Alpina" Vers.-Nr. 672C

Baurechtsfläche: 299 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht

zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.10

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.11

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen, gegenseitig

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231

23.04.2007 Beleg 896

20070423.7

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.8

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1869

23.04.2007 Beleg 896

20070423.9

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231

23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

8. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2422**

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 5371, Corviglia, Munt da San Murezzan

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für eine touristische Beförderungsanlage im Bereich der Sesselbahn FIS mit Talstation inklusive Talstation des alten Skilifts FIS sowie für das Wasserreservoir Corviglia

Baurechtsfläche: 15'885 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Talstation Sesselbahn Vers.-Nr. 672B

ex-Talstation Skilift Vers.-Nr. 672A

Wasserreservoir Corviglia Vers.-Nr. 810

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht

zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.10

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.11

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen, gegenseitig

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231

23.04.2007 Beleg 896

20070423.5

Recht: Baurecht

für touristische Transportinfrastrukturanlage mit Bergstation (Sesselbahn FIS)

zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.7

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873

23.04.2007 Beleg 896

20070423.8

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1869
23.04.2007 Beleg 896

20070423.9

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

9. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2423

zulasten Grundstück Nr. 1873

Plan Nr. 5371, Alp Giop, Munt da San Murezzan

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für touristische Beförderungsanlagen im Bereich der Sesselbahn "Salastrains" (Salastrains-Munt da San Murezzan) sowie der Sesselbahn "Alp Giop" (Signal-Munt da San Murezzan) mit gemeinsamer Bergstation auf Munt da San Murezzan, für ein Gebäude im Bereich des Kommando- und SOS-Raums des alten Skilifts "Bananalift" auf Munt da San Murezzan, für eine Halfpipe, für ein Gebäude im Bereich der Talstation des alten Skilifts "Salastrains" (Salastrains-Munt da San Murezzan) inklusive Trafostation Murezzan, für die beiden Skipisten-Unterführungen Tschainas I und II sowie für die beiden Skipisten-Unterführungen Lärchenweg I und II

Baurechtsfläche: 101'245 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896, Nachführung LV 95, Mutation Nr. 5617, 21.12.2016 Beleg 2738

Bergstation Sesselbahn Alp Giop Vers.-Nr. 508A,

Kommando- und SOS-Raum Vers.-Nr. 508A-A

ex-Talstation Skilift Salastrains Vers.-Nr. 504

Trafostation Murezzan Vers.-Nr. 504-A

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht

zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.10

Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873
23.04.2007 Beleg 896

20070423.11

Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen, gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231
23.04.2007 Beleg 896

20070423.6

Recht: Baurecht
für Beschneigungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 1231, 1873
23.04.2007 Beleg 896

20070423.7

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873
23.04.2007 Beleg 896

20070423.8

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1869
23.04.2007 Beleg 896

20070423.9

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

10. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2430

zulasten Grundstück Nr. 1869

Plan Nr. 44, God Laret

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für Infrastruktur einer touristischen Beförderungsanlage im Bereich des heutigen Masten der Luftseilbahn "Signal"

Baurechtsfläche: 225 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.7

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1873
23.04.2007 Beleg 896

20070423.8

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1869
23.04.2007 Beleg 896

20070423.9

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1231
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

II.

Die Engadin St. Moritz Mountains AG ist Eigentümerin nachstehender selbständiger und dauernder Rechte zulasten von Liegenschaften im Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz:

Im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz

1. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2415

zulasten Grundstück Nr. 1234

Plan Nr. 59.1, Corviglia
Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für Bergstation mit Restaurant

Gesamtfläche: 7'472 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Corviglia Bergstation und Restaurant Vers.-Nr. 670

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.24

Recht: Baurecht
für Beschneigungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 1234
23.04.2007 Beleg 896

20070423.25

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1234
23.04.2007 Beleg 896

20070423.26

Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1234
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

2. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2416

zulasten Grundstück Nr. 1335

Plan Nr. 47, God sur chaunt Blais/Alp Nova

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für touristische Beförderungsinfrastruktur (Trasséparzelle Corvigliabahn)

Baurechtsfläche: 17'295 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896, Nachführung LV 95, Mutation Nr. 5617, 21.12.2016 Beleg 2738

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.27

Recht: Baurecht

für Beschneiungsanlagen mit Zuleitungen

zulasten Grundstück Nr. 1335

23.04.2007 Beleg 896

20070423.28

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1335

23.04.2007 Beleg 896

20070423.29

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1335

23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

3. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2417**

zulasten Grundstück Nr. 2301

Plan Nr. 4, Chantarella

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für die Mittelstation Chantarellabahn

Baurechtsfläche: 4'625 m²

Baurechtsvertrag 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Mittelstation Chantarella Vers.-Nr. 670A, Via Tinus 82

Kehrichthäuschen Mittelstation Vers.-Nr. 670A-A

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht

zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.30

Recht: Baurecht

für Beschneiungsanlagen mit Zuleitungen (Pistenverbindung Salastrains - Chantarella)

zulasten Grundstück Nr. 1685, 1923

23.04.2007 Beleg 896

20070423.31
Recht: Baurecht
für Beschneigungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 2301
23.04.2007 Beleg 896

20070423.32
Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2301
23.04.2007 Beleg 896

20070423.33
Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2301
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

4. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2418

zulasten Grundstück Nr. 1334

Plan Nr. 4, Tinus/Via Fullun
Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für touristische Beförderungsinfrastruktur (obere Trasséeparzelle Chantarella-
bahn)

Baurechtsfläche: 4'181 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 986, Mutation Nr. 1896

Kehrichthäuschen Vers.-Nr. 670B

Anmerkungen

11619
Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.34
Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1334
23.04.2007 Beleg 896

20070423.35
Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1334
23.04.2007 Beleg 896

20180803.0
Last: Baurecht Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Transformatorenstation (Ful-
lun)
zugunsten Politische Gemeinde St. Moritz (Elektrizitätswerk)
03.08.2018 Beleg 1684

20180803.1
Recht und Last: Näherbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 141
03.08.2018 Beleg 1685

Grundpfandrechte

Keine

5. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2419**

zulasten Grundstück Nr. 164

Plan Nr. 4, Stredas
Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für touristische Beförderungsinfrastruktur (untere Trasséparzelle Chantarella-
bahn)

Baurechtsfläche: 341 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.36
Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 164
23.04.2007 Beleg 896

20070423.37
Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 164
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

6. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2420

zulasten Grundstück Nr. 165

Plan Nr. 4, Stredas

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für die Talstation Chantarellabahn mit Wohnhaus und Büros

Baurechtsfläche: 395 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Talstation Chantarellabahn Vers.-Nr. 81

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht

zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.38

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 165

23.04.2007 Beleg 896

20070423.39

Recht/Last: Durchleitungsrecht

für Erschliessungsleitungen

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 165

23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

7. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2424

zulasten Grundstück Nr. 894

Plan Nr. 42, Salastrains

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für touristische Beförderungsinfrastruktur (Sesselbahn Signal unteres Trassée mit Talstation, Zielhaus und Umschwung)

Baurechtsfläche: 5'279 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896
Nachtrag zum Baurechtsvertrag, 26.06.2015 Beleg 1188, Mutation Nr. 5551

Talstation und Zielgebäude Vers.-Nr. 508B
Ex-Talstation Skilift Vers.-Nr. 703

Anmerkungen

11619
Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896, 26.06.2015 Beleg 1188

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.40
Recht: Baurecht
für Beschneigungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 894
23.04.2007 Beleg 896

20070423.41
Recht/Last: Zufahrts- Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 894
23.04.2007 Beleg 896

20070423.42
Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 894
23.04.2007 Beleg 896

20150626
Last: Grenzüberbaurecht
bis 2'034.20 m.ü.M.
zugunsten Grundstück Nr. 894
26.06.2015 Beleg 1188

Grundpfandrechte

Keine

8. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2425**
zulasten Grundstück Nr. 2308

Plan Nr. 44, Signal

Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für Bergstation Luftseilbahn Signal mit Restaurant, Pumpwerk und Wasserreservoir, Talstation Sesselbahn Alp Giop

Baurechtsfläche: 7'844 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Bergstation Vers.-Nr. 506
Terrasse Signalstübli Vers.-Nr. 506-A
Aussenküche Signal Bergstation Vers.-Nr. 506-B
Pumpwerk + Reservoir Signal Vers.-Nr. 507
Talstation Sesselbahn Vers.-Nr. 508
Gartenanlage/Umschwung

Anmerkungen

11619
Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.43
Recht: Baurecht
für Beschneigungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 2308
23.04.2007 Beleg 896

20070423.44
Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2308
23.04.2007 Beleg 896

20070423.45
Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2308
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

9. **Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2426**
zulasten Grundstück Nr. 2172

Plan Nr. 20, San Murezzan Bagn

Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für Talstation Luftseilbahn Signal mit Kassa, Skiservice, Büros und Personalunterkunft

Baurechtsfläche: 2'320 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Talstation Signalbahn Assek. .Nr. 1-381, Via San Gian 30
Kassenhaus und Skivermietung Assek. Nr. 1-381-A, Talstation Signalbahn
Bürocontainer Assek. Nr. 1-381-B
Trottoir, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage, übrige humusierte Flächen

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.46
Recht: Bau- und Benützungsrecht an zwei Treppenaufgängen
zulasten Grundstück Nr. 1965
23.04.2007 Beleg 896

20070423.47
Recht: Baurecht für Beschneiungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 2172
23.04.2007 Beleg 896

20070423.48
Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2172
23.04.2007 Beleg 896

20070423.49
Recht/Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2172
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

10. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2427

zulasten Grundstück Nr. 464

Plan Nr. 20, San Murezzan Bagn
Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für den Parkplatz Signal

Baurechtsfläche: 8'933 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004

limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.50

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 464
23.04.2007 Beleg 896

20070423.51

Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 464
23.04.2007 Beleg 896

20120501

Recht/Last: Grenzbaurecht
gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 454
01.05.2012 Beleg 930

Grundpfandrechte

Keine

11. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2428

zulasten Grundstück Nr. 2306

Plan Nr. 44, God Laret

Baurecht bis 30.04.2057

Baurecht für Pumpwerk Unteralpina

Baurechtsfläche: 129 m²

Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Pumpwerk Unteralpina Assek. Nr. 433-B

Gartenanlage/Umschwung, Strasse, Wald

Anmerkungen

11619

Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
23.04.2007 Beleg 896

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete
23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.52
Recht: Baurecht
für Beschneigungsanlagen mit Zuleitungen
zulasten Grundstück Nr. 2306
23.04.2007 Beleg 896

20070423.53
Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2306
23.04.2007 Beleg 896

20070423.54
Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2306
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

12. Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2429

zulasten Grundstück Nr. 166

Plan Nr. 4, Stredas
Baurecht bis 30.04.2057
Baurecht für ein Wohnhaus mit Büros

Baurechtsfläche: 203 m²
Baurechtsvertrag, 23.04.2007 Beleg 896, Mutation Nr. 1896

Wohnhaus und Büros mit Trafostation Stredas Vers.-Nr. 81A,
Via Stredas 12

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

7004
limitiertes Vorkaufsrecht
zugunsten Baurechtsbelastete

23.04.2007 Beleg 896

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20070423.55

Recht/Last: Zufahrts- und Zugangsrecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 166
23.04.2007 Beleg 896

20070423.56

Recht/Last: Durchleitungsrecht
für Erschliessungsleitungen
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 166
23.04.2007 Beleg 896

Grundpfandrechte

Keine

III.

Vergrößerung Baurechtsfläche Nr. D2368

Die Parteien vereinbaren hiermit die Anpassung der Baurechtsfläche und die Baurechtsgeberin räumt als Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht an einer zusätzlichen Fläche von 2'177 m² ein, welche ebenfalls in das selbständige und dauernde Recht Nr. D2368 aufzunehmen ist, womit die Gesamtfläche des selbständigen und dauernden Rechtes Nr. D2368 38'074 m² beträgt, gestützt auf die Mutation Nr. 5721 des Grundbuchgeometers von St. Moritz.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des seinerzeitigen Baurechtsvertrages.

Die auf Baurechtsgrundstück Nr. D2368 eingetragenen dinglichen Rechte sind formell auf die hinzukommende Fläche auszudehnen.

Vergrößerung Baurechtsfläche Nr. D2336

Die Parteien vereinbaren hiermit die Anpassung der Baurechtsfläche und die Baurechtsgeberin räumt als Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht an einer zusätzlichen Fläche von 205 m² ein, welche ebenfalls in das selbständige und dauernde Recht Nr. D2336 aufzunehmen ist, womit die Gesamtfläche des selbständigen und dauernden Rechtes Nr. D2336 15'800 m² beträgt, gestützt auf die Mutation Nr. 5719 des Grundbuchgeometers von St. Moritz.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des seinerzeitigen Baurechtsvertrages.

Die auf Baurechtsgrundstück Nr. D2336 eingetragenen dinglichen Rechte sind formell auf die hinzukommende Fläche auszudehnen.

Vergrößerung Baurechtsfläche Nr. D2423

Die Parteien vereinbaren hiermit die Anpassung der Baurechtsfläche und die Baurechtsgeberin räumt als Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht an einer zusätzlichen Fläche von 145 m² ein, welche ebenfalls in das selbständige und dauernde Recht Nr. D2423 aufzunehmen ist, womit die Gesamtfläche des selbständigen und dauernden Rechtes Nr. D2423 101'390 m² beträgt, gestützt auf die Mutation Nr. 5720 des Grundbuchgeometers von St. Moritz.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des seinerzeitigen Baurechtsvertrages.

Die auf Baurechtsgrundstück Nr. D2423 eingetragenen dinglichen Rechte sind formell auf die hinzukommende Fläche auszudehnen.

IV.

Begründung von Grunddienstbarkeiten

Die Parteien vereinbaren die Errichtung und Eintragung nachstehender Grunddienstbarkeiten:

1. Grenzüberbaurecht
zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D2415
und zulasten Grundstück Nr. 1873

mit folgendem Inhalt

"Der jeweilige Eigentümer Baurechtsgrundstück Nr. D2415 erhält das Recht den im beiliegenden Situationsplan grün bezeichneten Teil Grundstück Nr. 1873 für Bergstation mit Restaurant zu überbauen und die restliche Fläche als Umschwung mit Zufahrten zu nutzen.

Die Kosten für den Unterhalt der mit dem Grenzüberbaurecht belasteten Fläche geht zulasten der Berechtigten.

Die Kosten für die Einräumung dieses Grenzüberbaurechtes sind in der zwischen den Parteien vereinbarten Entschädigung von derzeit CHF 100'000.00 enthalten."

2. Grenzüberbaurecht
zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D2425
und zulasten Grundstück Nr. 1873

mit folgendem Inhalt

"Der jeweilige Eigentümer Baurechtsgrundstück Nr. D2425 erhält das Recht den im beiliegenden Situationsplan gelb bezeichneten Teil Grundstück Nr. 1873 zur Erstellung und

Beibehaltung des Pumpwerkes und Reservoirs Signal Vers. Nr. 507 zu nutzen.

Die Kosten für den Unterhalt der mit dem Grenzüberbaurecht belasteten Fläche geht zu Lasten der Berechtigten.

Die Kosten für die Einräumung dieses Grenzüberbaurechtes sind in der zwischen den Parteien vereinbarten Entschädigung von derzeit CHF 100'000.00 enthalten."

V.

Verlängerung des Baurechtes

Die Dauer folgender Baurechte werden bis maximal 30.04.2057 verlängert:

- D2336 (Bergstation Sesselbahn Randolins - Plateau Nair)
- D2334 (Bergrestaurant Chamanna)
- D2312 (Bergstation Sesselbahn Saluver - Corviglia)
- D2368 (Luftseilbahn Piz Nair)
- D2404 (Reservoir Suvretta mit Pump- und Trafostationen sowie Garage)

Im Übrigen gelten weiterhin die Bestimmungen der seinerzeitigen Baurechtsverträge sowie des Mantelvertrages zur Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten zwischen Politische Gemeinde St. Moritz und Bergbahnen St. Moritz AG, heute Engadin St. Moritz Mountains AG, vom 23.04.2007.

VI.

Baurechtszins

Der Baurechtszins richtet sich für die von der Politischen Gemeinde St. Moritz gewährten Baurechte nach dem Mantelvertrag zur Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten zwischen Politische Gemeinde St. Moritz und Bergbahnen Engadin St. Moritz AG, heute Engadin St. Moritz Mountains AG, vom 23.04.2007 und für die von der Politischen Gemeinde / Bürgergemeinde St. Moritz, einfache Gesellschaft, gewährten Baurechte auf den Vertrag zur Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten sowie Einräumung von Dienstbarkeiten zwischen Politische Gemeinde / Bürgergemeinde St. Moritz und Bergbahnen St. Moritz AG, heute Engadin St. Moritz Mountains AG, vom 23.04.2007.

Mit den in diesen beiden Verträgen angeführten Baurechtszinsen sind sämtliche Baurechte inkl. die heute begründeten Grenzüberbaurechte, welche Politische Gemeinde St. Moritz und Politische Gemeinde / Bürgergemeinde St. Moritz, einfache Gesellschaft, gewährt haben, abgegolten inkl. selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2368.

VII.

Grundpfandrechte

Die Graubündner Kantonalbank erklärt hiermit ausdrücklich bezüglich der auf Liegenschaft Nr. D2312 eingetragenen Grundpfandrechte ihre Zustimmung zum Nachtrag zu den Baurechtsverträgen.

Bezüglich der auf Baurechtsgrundstück Nr. D2312 eingetragenen Grundpfandrechte die Verlängerung des Baurechtsvertrages, welcher bis 07.02.2027 dauert, auf 30.04.2057.

Erklärung der Gläubigerin nach Art. 31 NotG

Die Gläubigerin erklärt hiermit, dass sie gemäss Art. 31 NotG diesen Vertrag vor der notariellen Beurkundung unterzeichnet und dem Inhalt der öffentlichen Urkunde zustimmt.

VIII.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Die beiliegenden Situationspläne bezüglich Erweiterung selbständiges und dauerndes Recht Nr. D2368, D2336, D2423 sowie die Begründung von Grunddienstbarkeiten Grenzüberbaurecht D2415 und D2425 bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.
2. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der einheimischen Bevölkerung der Gemeinde St. Moritz Saison- bzw. Jahreskarten gemäss den Bestimmungen des Engadin St. Moritz Mountain Pool zu einem Vorzugstarif abzugeben.

Die Oberengadiner Bergbahnen, zusammenschlossen im Engadin St. Moritz Mountain Pool (ESMP), bieten der einheimischen Bevölkerung Jahreskarten zu Vorzugspreisen an.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der einheimischen Bevölkerung der Gemeinde St. Moritz auf Jahreskarten zusätzliche Rabatte auf diese Vorzugstarife zu gewähren, um den Schneesport unter den Einwohnern der Gemeinde St. Moritz zu fördern. Die Rabatte sind gemäss den Bestimmungen des Engadin St. Moritz Mountain Pool nach Alter abzustufen.

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, Einzelheiten in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diese Vereinbarungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

3. Mit Bezug auf Trinkwasser, Beschneigungswasser und Abwasser treffen die Vertragsparteien separate Regelungen nach folgenden Grundsätzen:

Für Trinkwasser und Abwasser sind Gebühren gemäss kommunaler Gesetzgebung zu rechnen. Wasser für die Beschneigung liefert die Gemeinde weiterhin kostenlos, sofern die

klimatischen, geologischen und technischen Verhältnisse es zulassen und die übrige Wasserversorgung nicht gefährdet wird. Die Baurechtsnehmerin duldet es, dass für die Beschneigung der Hahnenseeabfahrt ein Anschluss erstellt wird und teilt die zur Verfügung stehenden Wassermengen dafür in einem angemessenen Verhältnis.

Der Gemeindevorstand bestimmt die für die Beschneigung maximal zur Verfügung stehende Wassermenge und wird ermächtigt, die notwendigen Vereinbarungen abzuschliessen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diese Vereinbarungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

4. Mit Bezug auf die durch die Baurechtsnehmerin zu erbringenden Transportleistungen bei Rennveranstaltungen im Rahmen der Vereinbarung der Gemeinde St. Moritz mit dem Bundesamt für Sport (BASPO) / Swiss Ski vom 5. November 2014 und zur Verdeutlichung der bereits bestehenden Vereinbarung treffen die Vertragsparteien separate Regelungen nach folgenden Grundsätzen:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle für Rennveranstaltungen notwendigen Pisten zur Verfügung zu stellen und alle für die Durchführung notwendigen Personen zu den ordentlichen Betriebszeiten zu befördern. Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde St. Moritz, im Rahmen der Veranstaltungsorganisation (ASESE bzw. OK) für die Baurechtsnehmerin bzw. Engadin St. Moritz Mountain Pool und/oder seine Unternehmen Kommunikationsleistungen zu erbringen, welche separat vereinbart werden. Damit sind diese Leistungen abgegolten. Zusätzliche Pistenpräparationen und ausserordentliche Schneeproduktion sowie die Beförderungen der genannten Personen ausserhalb der Betriebszeiten verrechnet die Baurechtsnehmerin zu Selbstkosten, welche separat vereinbart werden.

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, diese separaten Vereinbarungen betreffend Selbstkosten und Kommunikationsleistungen abzuschliessen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diese Vereinbarungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

5. Die Vertreter der Engadin St. Moritz Mountains AG bestätigen, dass es sich bei sämtlichen Grundstücken um Bestandteil der ständigen Betriebsstätte der Engadin St. Moritz Mountains AG gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland handelt.
6. Die Notariats- und Grundbuchgebühren für den vorstehenden Vertrag sowie Vermessungs- und Vermarktungskosten gehen zulasten der Engadin St. Moritz Mountains AG.
7. Grundbuchanmeldung
Die Parteien melden hiermit zum grundbuchlichen Vollzug an:
 - Vergrösserung Baurechtsflächen Nr. D2368, D2336 und D2423
 - Eintragung Dienstbarkeiten wie folgt:

Auf Grundstück Nr. D2415
Recht: Grenzüberbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 1873

Auf Grundstück Nr. D2425
Recht: Grenzüberbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 1873

Auf Grundstück Nr. 1873
Last: Grenzüberbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. D2415, D2425

- Verlängerung Baurechte der unter Ziffer I., II. und III. angeführten Baurechtsgrundstücke bis 30.04.2057
- Anpassung Grundpfandrechte auf D2312
und alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Eintragungen.

8. Vorstehender Vertrag wird in 6 Exemplaren ausgefertigt, je ein Exemplar zu Händen der Parteien, der Bank, des Grundbuchamtes der Region Maloja und des Notars.

Chur, den

Graubündner Kantonalbank:

St. Moritz, den

Für die Gemeinde St. Moritz:

Für die Bürgergemeinde St. Moritz:

Die Baurechtsnehmerin:
Engadin St. Moritz Mountains AG:

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