
Gemeinde St. Moritz

Gestützt auf Art. 121 ff. des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz (Baugesetz) erlässt der Gemeindevorstand den nachfolgenden

Quartiererschliessungsplan «Fullun»

(nachfolgend «Quartiererschliessungsplan» genannt)

I. Allgemeines

Art. 1

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

Anwendbares
Recht

Art. 2

Der Quartiererschliessungsplan umfasst folgende Parzellen: Kat. Nr. 146, 147, 149, 1184 (Teilfläche), 1336 (Teilfläche Via Fullun), 1852, 2254, 2310, 2347, 2349.

Bezugsgebiet

Art. 3

Mit dem Quartiererschliessungsplan «Fullun» soll die rechtlich einwandfreie Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Bezugsgebietes sichergestellt werden.

Zweck

Bestandteile

Art. 4

1 Der Quartierserschliessungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Plan 1:500 «Einleitung» (Alter Bestand)
- Plan 1:500 « Situation»
- Vorschriften

2 Der Gemeindevorstand ist befugt, beim Fehlen von Angaben in den Planungsdokumenten die nötigen Festlegungen zu treffen.

Nutzungs-
transporte**Art. 5**

Innerhalb des Bezugsgebietes sind Nutzungstransporte zwischen den Parzellen gemäss Artikel 2 zulässig.

II. Erschliessung

Allgemein

Art. 6

Die Erschliessung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Quartierserschliessungsplan-Perimeters richtet sich nach dem Situationsplan 1:500.

Strassen-
Feinerschliessung**Art. 7**

Die Feinerschliessung erfolgt über die im Situationsplan 1:500 mit gelb bezeichnete Strassenfläche.

Abstellplätze

Art. 8

Für die Erstellung der notwendigen Abstellplätze sind die Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz massgebend.

Einmündung
Via Fullun**Art. 9**

1 Notwendige bauliche Massnahmen im Einmündungsbereich Via Fullun/Parzellen 1852, 146, 149 zur Gewährleistung der Sicherheit für ein- und ausfahrende Fahrzeuge werden durch die Baubehörde getroffen.

2 Diese Kosten werden durch die Gemeinde St. Moritz getragen.

Art. 10

- 1 Die Via Fullun geht – soweit sie sich innerhalb des Quartierschliessungsplan-Perimeters befindet – unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz über. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierschliessungsplans.
- 2 Die Erneuerung und der Unterhalt dieses Strassenabschnitts, eingeschlossen die zum Strassenkörper gehörenden Stützmauern, sind Sache der Gemeinde.

Via Fullun

Art. 11

- 1 Die im OEP bezeichnete Zufahrtsstrasse zu den Grundstücken und Garagen Kat. Nr. 149, 1184, 1852, 2254, 2347, 2349 wird durch die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke erneuert, unterhalten und – soweit notwendig – ausgebaut.
- 2 Die Kosten für den Ausbau, die Erneuerung und den Unterhalt der Zufahrtsstrasse werden von den betreffenden Grundeigentümern getragen, im Verhältnis der ihnen zustehenden BGF (berechnet nach der anrechenbaren Grundstücksfläche und nach Massgabe des Beanspruchungsgrades; siehe Tabellen 1 und 2).

Zufahrten

Tabelle 1: BGF, berechnet aufgrund der anrechenbaren Grundstücksfläche

Kat. Nr.	Anrechenbare Grundstücksfläche	BGF zulässig (AZ 0,5)
149	39 m ^{2*}	19.5 m ²
1184	1100 m ²	550.0 m ²
1852	507 m ²	253.5 m ²
2254	983 m ²	491.5 m ²
2347	706 m ²	353.0 m ²
2349	21 m ²	10.5 m ²

Tabelle 2: Kostenteiler (prozentuale Verteilung im Verhältnis der BGF)

Kat. Nr.	Beanspruchte Zufahrtsfläche A		Beanspruchte Zufahrtsfläche B	
	BGF	Verteilung	BGF	Verteilung
149	19.5 m ² *	1,4%	–	–
1184	50%** von 550.0 m ²	19,6%	50%** von 550.0 m ²	35,9%
1852	253.5 m ²	18,1%	–	–
2254	491.5 m ²	35,0%	491.5 m ²	64,1%
2347	353.0 m ²	25,2%	–	–
2349	10.5 m ²	0,7%	–	–

- * Es wird nur die Fläche der unterirdischen Garage angerechnet
- ** Der Zufahrtsweg dient nur der Erschliessung des Reservoirs --> geringerer Beanspruchungsgrad des Zufahrtsweges

3 Können sich die beteiligten Grundeigentümer über die Ausführung eines Werkes nicht einigen, kann der Gemeindevorstand das betreffende Werk ausführen, unter Überbindung der Kosten auf die Grundeigentümer gemäss Absatz 2.

III. Ver- und Entsorgung

Art. 12

Zuständigkeitsbereich Gemeinde

Die Gemeinde erstellt, unterhält und erneuert die öffentlichen Leitungen für Wasser, Abwasser und Meteorwasser.

Art. 13

Zuständigkeitsbereich Private

Die privaten Zuleitungen zu den öffentlichen Leitungen, so namentlich die Hausanschlüsse, haben die Grundeigentümer je nach den tatsächlichen Gegebenheiten allein oder gemeinsam zu erstellen.

Art. 14

- 1 Besteht die Notwendigkeit, auf Grund von Bebauungs- und Erschliessungsmassnahmen bestehende Werkleitungen umlegen zu müssen, so sind die verursachenden Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gemeindeorganen für die Verlegung besorgt.
- 2 Die Kosten gehen zu Lasten der verursachenden Eigentümer im Verhältnis der ihnen zustehenden Bruttogeschossfläche (gemäss Tabelle 1 in Artikel 11).

Verlegung bestehender Leitungen

IV. Rechte und Pflichten

Art. 15

- 1 Sämtliche Rechte und Pflichten, welche für die Durchsetzung des Erschliessungskonzeptes gemäss Ziff. II und III erforderlich sind, gelten ohne weitere Abgeltung als mit dem vorliegenden Quartierschliessungsplan begründet. Dies gilt auch für die Durchleitungsrechte sowie für die Fussweg-, Fahrweg- und Parkierungsrechte.
- 2 Der Gemeindevorstand ist befugt, die begründeten Rechte und Pflichten im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung weiter zu spezifizieren, soweit dies für die Errichtung oder Änderung der jeweiligen Bauten und Anlagen notwendig ist.

Generelle Begründung von Rechten und Pflichten

Art. 16

- 1 Im Rahmen des Quartierschliessungsplans sind in den im Situationsplan ausgeschiedenen Bereichen folgende Dienstbarkeiten neu festzulegen und im Grundbuch einzutragen:

Eintrag im Grundbuch

auf Parzelle 146:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 147

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2254, 2347, 1852, 149, 2349, 1184

auf Parzelle 149:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1852, 146

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2254, 1184, 2349, 2347

Recht: Durchleitungsrecht z.L. 1852, 146

Last: Durchleitungsrecht z.G. 2254, 1184, 2349, 2347

auf Parzelle 1184:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 2347, 1852, 146, 149, 2349

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2254

Recht: Durchleitungsrecht z.L. 2347, 1852, 146, 149, 2349

Last: Durchleitungsrecht z.G. 2254

auf Parzelle 1852:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 146, 149

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2254, 1184, 2349, 149, 2347

Recht: Durchleitungsrecht z.L. 146, 149

Last: Durchleitungsrecht z.G. 2254, 1184, 2349, 149, 2347

auf Parzelle 2254:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1184, 2347, 1852, 146, 149, 2349

Recht: Durchleitungsrecht z.L. 1184, 2347, 1852, 146, 149, 2349

auf Parzelle 2347:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1852, 146, 149

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2254, 1184, 2349

Recht: Durchleitungsrecht z.L. 1852, 146, 149

Last: Durchleitungsrecht z.G. 2254, 1184, 2349

auf Parzelle 2349:

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1852, 2347, 146, 149

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2347, 2254, 1184

Recht: Durchleitungsrecht z.L. 1852, 2347, 146, 149

Last: Durchleitungsrecht z.G. 2347, 2254, 1184

- 2 Die jeweiligen Eigentümer, Nutzniesser, Wohnberechtigte und Mieter der berechtigten Parzellen sind befugt, die im Quartierschliessungsplan bezeichnete Zufahrtsstrasse als Fuss- und Fahrweg zu benutzen. Auf dieser Fläche ist jegliches Abstellen von Fahrzeugen untersagt.
- 3 Gleichzeitig sind die Grunddienstbarkeiten, welche die Fuss- und Fahrwegrechte sowie die Durchleitungsrechte zwischen den erwähnten Parzellen bisher regelten, im Grundbuch zu löschen.
- 4 Der Eigentümer der Parzelle Nr. 2254 hat den Eigentümer der Parzelle Nr. 1852 für das eingeräumte Fuss- und Fahrwegrecht zu entschädigen. Die Entschädigung beträgt CHF 20'000.–¹ und wird im Zeitpunkt der erstmaligen Inanspruchnahme des Fuss- und Fahrwegrechts zur Zahlung fällig.

V. Planungskosten

Art. 17

Die Planungskosten für die Quartierschliessungsplanung werden, gestützt auf das Vorteilsprinzip, auf nachstehende Grundeigentümer wie folgt verteilt:

Kostenverteiler
Quartierschliessungsplanung

Kat. Nr.	Anrechenbare Grundstücksfläche	BGF zulässig (AZ 0,5)	Kostenteiler
1184	1100 m ²	50%* von 550.0 m ²	36%
2254	983 m ²	491.5 m ²	64%

- * Der Quartierschliessungsplan dient nur der Erschliessung des Reservoirs --> geringerer Vorteil

Art. 18

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

Gesetzliches Pfandrecht

VI. Schlussbestimmungen

Art. 19

Eintragung und
Anmerkung im
Grundbuch

- 1 Der Quartierschliessungsplan «Fullun» ist nach Eintritt der Rechtskraft durch das Grundbuchamt Oberengadin auf allen den das Quartierschliessungsplangebiet bildenden Grundstücken anzumerken.
- 2 Das Grundbuchamt Oberengadin wird ermächtigt und beauftragt, die obgenannte Anmerkung unter dem Vermerk «Quartierschliessungsplan Fullun» im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz, Parzellen Nr. 146, 147, 149, 1184, 1336, 1852, 2254, 2310, 2347 und 2349 einzutragen.

Art. 20

Differenz-
bereinigung

Entstehen aus der Anwendung des vorliegenden Quartierschliessungsplans Meinungsdivergenzen, namentlich in Bezug auf die Erstellungs- und Kostentragungspflicht, so werden diese durch den Gemeindevorstand auf dem Verfügungsweg entschieden. Dieser ist berechtigt, im Bedarfsfall zu Lasten der Interessierten Fachberater beizuziehen.

Art. 21

Inkrafttreten

Der Quartierschliessungsplan «Fullun» tritt nach Genehmigung durch den Gemeindevorstand St. Moritz und dem unbenutzten Ablauf der Rekursfrist in Rechtskraft.

Genehmigt durch den Gemeindevorstand St. Moritz am 11. Februar 2002

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