

---

Gemeinde St. Moritz

---

**Der Gemeindevorstand von St. Moritz,**

gestützt auf umfangreiche Vorarbeiten von dipl. Arch.  
H. J. Ruch, St. Moritz, und auf Art. 9a ff. der Gemeinde-Bau-  
ordnung, erlässt den

**Quartierplan Dimlej**

mit den nachfolgenden Vorschriften:

**1. Begrenzung des Quartierplangebietes und beteiligtes Grundeigentum**

- 1.1 Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen und Parzelleuteile St. Moritz Nrn. 575, 576, 2008, 1754, 1755, 2096, 581, 1467, 1794, 1795, 1466, 1892, 1874, 1848, 584, 583, 572, 2097, 573, 2166, 2098, 1736 und 1737, soweit sie oberhalb der geltenden Uferschutzlinie liegen.
- 1.2 Die Grenzen des Quartierplangebietes ergeben sich aus den zum Quartierplan gehörigen Plänen. Massgebend ist der Plan «Altbestand» der Architekten Ruch + Hüsler, St. Moritz.
- 1.3 Eigentümer der im Quartierplan gelegenen Parzellen sind (Stichdatum 1. 1. 1981):
  - a) Nrn. 575 und 576: Verband Nordostschw. Käserei- und Milchgenossenschaften, 8400 Winterthur
  - b) Nr. 2008: Otto Turnes, Chesetta al God, 7500 St. Moritz
  - c) Nr. 1754: Gemeinde St. Moritz (Vorlage an Bürger)
  - d) Nr. 1755: Dr. Ludwig Gutstein, Rechtsanwalt, Susenbergstr. 101, 8044 Zürich
  - e) Nr. 2096: Jürg Pünter, Postfach 151, 7500 St. Moritz
  - f) Nr. 581: Geschwister Paganini, zu je  $\frac{1}{9}$  Miteigentum, vertreten durch Eugenia und Ezio Paganini, Haus Costanza, 7500 St. Moritz
  - g) Nr. 1467: Jürg Pünter, unter lit. e obgenannt
  - h) Nr. 1794: Giuseppe Pasqué, Belvedere di Lesmo, Mailand, vertreten durch RA Dr. G. Tramèr, 7503 Samedan, Miteigentümer zu  $\frac{1}{2}$  und Guido Mambroni, vertreten durch RA Dr. H. J. Zinsli, 7500 St. Moritz, Miteigentümer zu  $\frac{1}{2}$

- i) Nr. 1795: Alex E. Keller, Ebnetstr. 11, 8712 Stäfa, Miteigentümer zu  $\frac{1}{2}$   
und Elisabeth Spühler, Kilchbergstr. 401, 8134 Adliswil, Miteigentümerin zu  $\frac{1}{2}$
  - k) Nr. 1466: Kurt Ulmer, Chesa Riva da Lej, 7500 St. Moritz
  - l) Nr. 1892: Josef Allenspach, Bäckerei-Konditorei, 7500 St. Moritz
  - m) Nr. 1874: Prof. Dr. Werner Schubert, Schumannsdielen 21, D-403 Ratingen 4/Lintorf
  - n) Nr. 1848: Andrea Florineth, Chesa Sassauta, 7500 St. Moritz, Miteigentümer zu  $\frac{3}{5}$   
und Dr. Hubert Burda, D-76 Offenburg, Miteigentümer zu  $\frac{2}{5}$
  - o) Nr. 584: Madeleine Bird, Villa Slavia, 7500 St. Moritz
  - p) Nr. 583: Madeleine Bird, unter lit. o obgenannt
  - q) Nr. 572: Reto Pünter, Helfenbergstr. 12, 4059 Basel
  - r) Nr. 2097: Albert Roman Pünter, Spalenvorstadt 33, 4051 Basel
  - s) Nr. 573: Wolfram Koch, Villa Grusaida, 7500 St. Moritz, vertreten durch Axel Peter Moog, Werbeberater BSR, Calapinth 1111, 9042 Speicher
  - t) Nr. 2166: Erich und Elsbeth Lienhard, geborene Bachmann, Dimlej, 7500 St. Moritz
  - u) Nr. 2098: Angela Hochholdinger-Pünter, Ährenweg 14, 8405 Winterthur
  - v) Nr. 1736: Gemeinde St. Moritz (Vorlage an Bürger)
  - w) Nr. 1737: Dr. Andreas Froriep, Zellerstr. 57, 8038 Zürich
- 1.4 Nähere Angaben über den Halt der Parzellen, das Flächenmass, den Waldanteil, die Ausnutzungsberechtigung sowie die Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuch enthalten der Plan «Altbestand» der Architekten Ruch + Hüsler, St. Moritz, sowie die Kostenverteilung vom 9. Juni 1981.

## 2. Einleitung

- 2.1 Mit dem Quartierplan sollen die folgenden Zielsetzungen erreicht werden:
- a) eine möglichst weitgehende Freihaltung der Parzellen in Richtung des Sees und damit eine Beschränkung der Überbaubarkeit von Parzellen;
  - b) im Rahmen der Überbaubarkeit der Parzellen eine gute Gestaltung der einzelnen Häuser, so dass sich diese samt den Zufahrtsstrassen und weiteren, äusserlich sichtbaren Anlagen, wie Mauern, gut in die Nachbarschaft und in die Landschaft einfügen;
  - c) die Sicherstellung zweckmässig angelegter Erschliessungs- und Versorgungsanlagen mit Gewährung einer möglichst zurückhaltenden Rodung einzelner Bäume (Rodungsbewilligung des Bundesamtes für Forstwesen vom 29. September 1980) unter Aufnahme der Verpflichtung, die bestehenden übrigen Bäume, die ausserhalb der im Gestaltungsplan aufgezeigten Gestaltungsbaulinien stehen, zu erhalten, auch wenn diese nicht als Wald bundes- und kantonrechtlich geschützt sind, sowie als Pflanzen und Bäume nur einheimische Arten zu verwenden.
- 2.2 Folgende Pläne der Architekten Ruch + Hüsler, St. Moritz vom 28. Januar 1981 bilden Grundlagen und integrierende Bestandteile des vorliegenden Quartierplanes:
- a) Altbestand (Plan Nr. 4)
  - b) Neuzuteilung (Plan Nr. 5) und Vertragspläne des Vermessungsamtes der Gemeinde St. Moritz (nur im Exemplar des Grundbuchamtes)
  - c) Gestaltung (Plan Nr. 6)
  - d) Verkehr (Plan Nr. 7)
  - e) Versorgung (Plan Nr. 8)
- 2.3 Für die neuen Zufahrten, die im Quartierplangebiet entstehen sollen, wird auf die Projekte des Ingenieurbüros Toscano, Pontresina, vom 21. 12. 1979 (im vorderen Bereich des Quartierplangebietes) und vom August 1979

(im hinteren Bereich des Quartierplangebietes) abgestellt, wobei die Breite der Zufahrtswege auf 3 m reduziert wird und dafür bei der hinteren Strasse Ausweichstellen (A gemäss Gestaltungs- und Verkehrsplan) geschaffen werden. Diese Pläne liegen beim Ingenieurbüro Toscano in Pontresina auf.

- 2.4 Soweit nicht durch diese Vorschriften zum Quartierplan abweichendes Recht, das dem geltenden Baurecht der Gemeinde vorgeht, geschaffen wird, gelten die Bau-gesetzgebung der Gemeinde und das übergeordnete Planungs- und Baurecht. Durch das vorliegende Quartier-planrecht und durch die bestehenden Verträge mit der Schutzorganisation Pro Lej da Segl (angemerkte Schutz-zone) soll aber gesichert werden, dass nicht mehr und nicht grössere Bauten im Quartierplangebiet entstehen oder beibehalten werden dürfen als jene, die dem vor-liegenden Quartierplan entsprechen.

### 3. Freihaltung und Überbaubarkeit der Parzellen

- 3.1 Der Bestand bestehender Bauten auf voll ausgenutzten Parzellen bleibt gewährleistet. Solche Bauten dürfen unterhalten, im Rahmen des bestehenden Gebäudevolu-mens umgebaut oder bei Zerstörung durch höhere Gewalt im gleichen Charakter wieder aufgebaut werden.

Um- und Wiederaufbauten dürfen zu keiner Vergrös-serung der Baukubatur, der Bruttogeschossfläche und der bisherigen Zahl von Herdstellen führen.

- 3.2 Auf den nicht oder nur teilweise überbauten Parzellen sind Neubauten nur im Rahmen der im Gestaltungsplan eingetragenen Gestaltungslinien zulässig.

Die zulässige Ausnützung beträgt:

- a) auf den Parzellen Nrn. 575 und 576: 0,6 (falls genü-gend unterirdische Parkplätze geschaffen werden, sonst AZ von 0,4)
- b) auf den übrigen Parzellen, soweit sie nicht bewaldet sind: 0,17. Für neu aufzuforstende Flächen bleibt die Ausnützungsberechtigung erhalten.

Auf den Parzellen Nrn. 575 und 576 – respektive auf der nach dem Abtausch mit der Gemeinde St. Moritz gebildeten neuen Parzelle, auf welcher das Hotel Waldhaus steht – kann die Gemeinde St. Moritz einen Bonus von 0,25 für einen Hotelanbau gewähren, wenn ein solcher in Übereinstimmung mit den Vorschriften der geltenden Bauordnung und der Praxis dazu steht. Massgebend für die möglichen Anbauten ist eine Studie von Architekt Mario Poltera, St. Moritz, vom 6. 2. 1981. Diese Studie im Massstab 1:500 liegt im Architekturbüro Poltera in St. Moritz auf.

3.3 Ausserhalb der zulässigen Gestaltungsbaulinien sind keine Bauten gestattet, soweit nicht für einzelne Parzellen kleinere Garageanbauten für Personenwagen und beim Hotel Waldhaus eine grosse Autoeinstellhalle unter dem bestehenden grossen Aussenparkplatz, die aber nicht als Baukörper in Erscheinung treten darf (nur Terrainanpassung zulässig), vorgesehen werden. In einem zurückhaltenden Masse dürfen notwendige Stütz- und Futtermauern erstellt werden; sie sind in Bruchsteinmauerwerk auszuführen.

3.4 Abgesehen von Bauten mit Bestandesgarantie, der Baute «Hotel Waldhaus» und der Baute auf Parzelle Nr. 1848 (gemäss Ziff. 3.5), darf kein Gebäude jemals – vom gewachsenen Boden aus gemessen – mehr als 2½ Geschosse aufweisen. Stütz- und Sockelmauern von Nebenbauten wie Terrassen, Garageanbauten usw. sind in Bruchsteinmauerwerk auszuführen. Für die Giebelrichtung ist der Gestaltungsplan massgebend. Die Dächer sind mit Steinplatten einzudecken. Mehr als zwei Herdstellen sind nicht zulässig.

Wo der vorliegende Quartierplan nichts anderes vorsieht, sind Parkplätze nur im Gebäudeinnern oder unterirdisch zulässig; pro Haus (ausgenommen Hotel Waldhaus) dürfen höchstens zwei Abstellplätze im Freien angeordnet werden; diese dürfen nicht mit einem Hartbelag versehen werden.

- 3.5 Das Hotel Waldhaus darf beim Ausbau des Dachstockes Quergiebel mit einer gegenüber dem Hauptgiebel um 1.5 m verminderten Firsthöhe anbauen. Beim Ausbau der unteren Geschosse darf die Höhe der oberen Kante der bestehenden Terrasse nicht überschritten werden. Die Materialien der Neubauteile sind den Materialien der bestehenden Bauten anzupassen. Sofern die Ausnützungsübertragung von Parzelle Nr. 584 zustandekommt, darf die nach Bauordnung zulässige Gebäudehöhe auf Parzelle Nr. 1848 um 2.00 m überschritten werden. Im weiteren darf die zulässige Gebäudehöhe auf Parzelle Nr. 1892 um 1 m überschritten werden.
- 3.6 Die nicht überbauten und die nicht überbaubaren Teile der Parzellen sind, soweit nicht Weganlagen zulässig sind, dauernd natürlich grün zu erhalten und sachgemäss dem Ortsgebrauch entsprechend zu pflegen. Die Eigentümer verpflichten sich, bestehende Bäume, die ausserhalb der im Plan Nr. 6 aufgezeichneten Gestaltungsbaulinien liegen, nicht zu fällen; gehen sie auf natürliche Weise ab, so sind sie zu ersetzen.
- 3.7 Einzäunungen dürfen nur durch Bruchsteinmauern oder Holz in Naturfarbe erfolgen. Sie dürfen gegen den See hin nicht weiter als 15 m von der seeseitigen Fassade eines Hauptgebäudes entfernt sein, jedoch höchstens bis zur geltenden Uferschutzlinie reichen.
- 3.8 Zulässige Neubauten dürfen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche auf die Gestaltungsbaulinien gestellt werden; die Gestaltungsbaulinien gehen den Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände und den Waldabstand der geltenden Bauordnung vor. Es werden an Neubauten im Hinblick auf die exponierte Lage besonders hohe Gestaltungsanforderungen gestellt.

#### 4. Zufahrten

- 4.1 Die öffentliche Strasse (Via Dimlej) und die Zufahrten zu den einzelnen Parzellen richten sich nach dem Verkehrsplan. Sie sind auch aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

## Quartierplan Dimlej

- 4.2 Bevor die Parzellen Nrn. 1467 und 2096 laut Gestaltungsplan überbaut werden dürfen, ist durch den Wald gemäss dem in Ziff. 2.3 erwähnten Projekt ein neuer Zufahrtsweg zu erstellen; ist dieser erstellt und benützbar, so ist die bisherige Zufahrtsstrasse aufzuheben und für die Wiederaufforstung zu verwenden. Die neue Zufahrt ist eine Privatstrasse und dient zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 2096, 1467, 581 und 1794.
- 4.3 Bevor die Parzellen Nrn. 2242 und 2097 überbaut werden dürfen, ist durch den Wald gemäss dem in Ziff. 2.3 erwähnten Projekt ein neuer Zufahrtsweg zu erstellen. Diese neue Zufahrt ist eine Privatstrasse und dient zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 2097, 2242 und 1737.
- 4.4 Für beide Zufahrten ist im weiteren massgebend die Rodungsbewilligung des Bundesamtes für Forstwesen vom 29. September 1980. Diese Rodungsbewilligung liegt bei der Gemeindekanzlei St. Moritz auf.
- 4.5 Weitere Angaben über die Zufahrten zu einzelnen Parzellen sind der Ziff. 6 (Einzelbestimmungen für Parzellen und Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte) zu entnehmen.
- 4.6 Erstellung und Unterhalt (inkl. Schneeräumung) der Zufahrten erfolgen durch und auf Kosten der privaten Grundeigentümer. Die Zufahrten dürfen keinen Bitumenbelag aufweisen (nur Oberflächen-Behandlung). Die Gemeinde übt über die Erstellung die Aufsicht aus. Die neuen Zufahrtsstrassen verbleiben den Grundeigentümern gemäss dem Neuzuteilungsplan; sie sind für Zu- und Wegfahrten der anstossenden Liegenschaften frei benutzbar, unter gebührender Rücksichtnahme auf die Zu- und Wegfahrtsbedürfnisse der Nachbarliegenschaften. Die betreffenden Grundeigentümer dulden gegenseitig das Fuss- und Fahrwegrecht in diesem Rahmen.

## 5. Versorgungsanlagen

- 5.1 Die Gemeinde, das Elektrizitätswerk der Gemeinde St. Moritz und die PTT für die Telefonleitungen sind berechtigt, die für die Versorgung nötigen Anlagen beizubehalten, soweit sie schon vorhanden sind, und bei Bedarf neue unterirdische Leitungen zu verlegen und dann wiederum dauernd beizubehalten. Sie haben dabei auf die Interessen der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Die gemäss Quartierplan betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, diese erwähnten Werkleitungen zu dulden und fortbestehen zu lassen.
- 5.2 Für die Versorgungsanlagen der Gemeinde (Wasser und Abwasser) sowie für Kehrichthäuschen ist der Plan «Versorgung» massgebend; die neuen Zuleitungen zu den öffentlichen Leitungen sind von den Grundeigentümern – unter Aufsicht der Gemeinde – auf ihre Kosten zu erstellen und zu unterhalten. Diese Zuleitungen vom Haus bis zum Anschluss an die Hauptleitung sind Privateigentum.
- 5.3 Die von den Grundeigentümern zu leistenden Abgaben richten sich, soweit es sich um die Versorgungsanlagen der Gemeinde handelt, nach den einschlägigen Vorschriften der entsprechenden Gemeindevorschriften.

## 6. Einzelbestimmungen für Parzellen und Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte

- 6.1 Innerhalb des Quartierplangebietes werden alle Leitungsdienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde, des Elektrizitätswerkes der Gemeinde St. Moritz und der PTT aufgehoben und durch die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gemäss Ziff. 5 ersetzt.

Die betroffenen Quartierplanbeteiligten der vorderen neuen Erschliessungsstrasse gewährleisten sich auch weiterhin bis zum Zeitpunkt, da die neue Zufahrt benützbar sein wird, das gegenseitige Durchgangs- und Zufahrtsrecht im bisherigen Rahmen, da die alten diesbezüglichen Grunddienstbarkeiten mit dem Vollzug des Quartierplanes im Grundbuch aufgehoben werden.

- 6.2 Sämtliche am 1. 1. 1981 im Grundbuch eingetragenen übrigen beschränkten dinglichen Rechte, An- und Vormerkungen bleiben bestehen, soweit sie nicht gemäss Ziff. 6.3 nachfolgend aufgehoben werden.
- 6.3 Für die folgenden Parzellen wird folgendes angeordnet:
- a) Parzellen Nrn. 575 und 576:  
Es findet für die Parzelle Nr. 575 ein Flächenabtausch mit der Gemeinde St. Moritz (Parzelle Nr. 1754) gemäss Ziff. 7 nachfolgend statt. Die Zufahrt zum grossen Parkplatz auf Parzelle Nr. 576 darf beibehalten werden.
  - b) Nr. 2008:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3.1 vorstehend.
  - c) Nr. 1754:  
Es findet ein Flächenabtausch mit der Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 575 und 576 gemäss Ziff. 7 nachfolgend statt. Für den neu zur ausserhalb der Quartierplanabgrenzung liegenden Parzelle Nr. 593 der Gemeinde St. Moritz geschlagenen Teil der Parzelle Nr. 575 und für die Stammparzelle Nr. 1754, ohne die abzutretende Fläche I (= ca. 720 m<sup>2</sup>), gilt ein dauerndes Bauverbot. Die Gemeinde darf aber den neu zur Parzelle Nr. 593 geschlagenen Teil mit einem Oberflächenbelag versehen und gemäss Verkehrsplan als Parkplatz herrichten und verwenden.  
Die Last: Fahrweg- und Durchgangsrecht zugunsten der Parzelle Nr. 581 wird im Grundbuch aufgehoben.
  - d) Nr. 1755:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3.1 vorstehend.
  - e) Nrn. 2096 und 1467; und
  - g) Der Eigentümer dieser beiden Liegenschaften – respektive, wenn nicht der gleiche Eigentümer diese beiden Liegenschaften besitzt, der Eigentümer der

Liegenschaft Nr. 1467 – hat die neue Zufahrt auf seine Kosten zu erstellen und zu unterhalten, und zwar mit den Abzweigungen zu den Parzellen Nrn. 1794 und 581. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 1794 und 581 haben die Abzweigungen zu ihren Liegenschaften erstellen zu lassen und auf eigene Kosten zu unterhalten. Sie haben überdies dem Ersteller der gesamten Zufahrtsstrasse bis zur Abzweigung zu ihren Liegenschaften inklusive der Kosten der Abzweigungen zu ihren Liegenschaften je einen Zehntel der Erstellungskosten zu bezahlen. Die Unterhaltskosten der Zufahrt sind von der Via Dimlej bis zu den Abzweigungen zur Parzelle Nr. 581 und zur Liegenschaft auf Parzelle Nr. 1794 von den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 2096, 1467, 581 und 1794 nach der Bruttogeschossfläche aufzuteilen, und zwar für die ersten beiden Parzellen gemäss der erlaubten Bruttogeschossfläche, für die beiden anderen Parzellen nach der Bruttogeschossfläche der bestehenden Bauten. Die Unterhaltskosten des restlichen Teilstückes werden vom Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 2096 und 1467 getragen.

Auf den Parzellen Nrn. 2096 und 1467 erfolgt dem Gestaltungsplan entsprechend auf Kosten der Grundeigentümer dieser Parzellen eine Aufforstung. Der aufgeforstete Wald wird Bestandteil der Parzellen und ist von den Grundeigentümern zu pflegen.

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch aufzuheben:

- Nr. 1467: Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z. L.  
Nrn. 1466, 1794, 1795, 1892.  
Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G.  
Nr. 2096
- Nr. 2096: Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z. L.  
Nrn. 1466, 1794, 1795, 1892.  
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z. L.  
Nr. 1467.

## Quartierplan Dimlej

- f) Nr. 581:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3. 1 vorstehend.  
Die folgende Dienstbarkeit ist im Grundbuch aufzuheben:  
Fahrweg- und Durchgangsrecht z. L. Nr. 1754.  
Die Kanalisation gemäss Durchleitungsrecht z. L. Nr. 1467 kann der Belastete gemäss Art. 742 ZGB verlegen.
- h) Nr. 1794:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3. 1 vorstehend.  
Die Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. Nrn. 1467 und 2096 wird im Grundbuch aufgehoben.
- i) Nr. 1795:  
Die bestehende Baute weist ca. 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf. Sie kann um ca. 145 m<sup>2</sup> BGF erweitert werden, oder es kann – nach Abbruch der bestehenden Baute – ein Neubau von insgesamt 295 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden. Von der neuen Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 2096, 1467, 581 und 1794 her dürfen die Eigentümer der Parzellen Nrn. 1795 und 1466 auf der Parzelle Nr. 1754 nahe beim Anschluss an die Via Dimlej gemäss Verkehrsplan auf ihre Kosten eine Abzweigung anlegen und im Wald einen Parkplatz – ohne Hartbelag – anlegen und beibehalten; sie dürfen bis dorthin die neu zu erstellende Zufahrt benutzen, ohne sich an deren Erstellungs- und Unterhaltskosten zu beteiligen. Sie haben für den Unterhalt dieses Parkplatzes und für die Zuteilung des Parkplatzanteils auf die beiden Parzellen zu sorgen. Vom Parkplatz gelangen die beiden Grundeigentümer auf bestehenden Fusswegen zu den Bauten auf ihren Parzellen. Für den Parkplatz und den Zugang zu ihren Parzellen dürfen keine Bäume gefällt werden, obwohl der Parkplatz aus dem Waldgebiet entlassen wird und dafür in der Rodungsbewilligung berücksichtigt wurde.

Auf den Parzellen Nrn. 1795, 1466 und 1874 erfolgen dem Gestaltungsplan entsprechend Aufforstungen. Die dadurch entstehenden Kosten haben die Eigentümer der Parzellen Nrn. 1795, 1466, 1874 und 1892 je zu einem Viertel zu tragen. Der aufgeforstete Wald wird Bestandteil der Parzellen und ist von den Grundeigentümern zu pflegen.

Die Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. Nrn. 1467 und 2096 ist im Grundbuch aufzuheben.

k) Nr. 1466:

Die bestehende Baute weist ca. 112 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf. Sie kann um ca. 99 m<sup>2</sup> BGF erweitert werden, oder es kann – nach Abbruch der bestehenden Baute – ein Neubau von insgesamt 211 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.

Die Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. Nrn. 1467 und 2096 ist im Grundbuch aufzuheben.

l) Nrn. 1892 und 1874; und

m) Es findet ein Flächenabtausch zwischen den Grundeigentümern gemäss Ziff. 7 nachstehend statt. Die Zufahrt zu den beiden Parzellen, für die kein Baum gefällt werden soll, sofern dies technisch möglich ist, und die keinen Bitumen-Belag aufweisen darf (nur Oberflächenbehandlung), ist vom Erstbauenden zu erstellen. Die Kosten der Erstellung und des Unterhalts haben die beiden Grundeigentümer je zur Hälfte zu tragen.

l) Nr. 1892 respektive neu der Nr. 1892 verbleibende Teil und die Flächen F1 und F2 gemäss Neuzuteilungsplan: Auf dieser Parzelle darf eine Baute von 221 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden. Ein allfälliger Garage-

## Quartierplan Dimlej

anbau darf an die Grenze zu Parzelle Nr.1848 gestellt werden, jedoch auf der Seeseite nur als Stützmauer in Erscheinung treten. Die Umgebungsarbeiten im Grenzbereich sind mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1848 zu koordinieren.

Es sind folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch aufzuheben:

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z. G. Nrn. 1467 und 2096

Last: Fusswegrecht z. G. Nr. 1874

Recht: Fusswegrecht z. L. Nr. 1874

Recht: Kan.-Anschlussrecht z. L. Nr. 1874

- m) Gemäss Neuzuteilungsplan neu die Fläche G und der von der Parzelle Nr. 1874 verbleibende Teil: Auf der Fläche G darf eine Baute von 137 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.

Es sind folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch aufzuheben:

Recht: Fusswegrecht z. L. Nr. 1892

Last: Fusswegrecht z. G. Nr. 1892

Last: Kan.-Anschlussrecht z. G. Nr. 1892

- n) Nr. 1848:

Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3.1 vorstehend.

Es wird auf den Gestaltungsplan verwiesen und festgehalten, dass ein Erweiterungsbau von 120 m<sup>2</sup> BGF zulässig ist, sofern der Bruttogeschossflächenanspruch von der Parzelle Nr. 584 von 120 m<sup>2</sup> auf die Parzelle Nr. 1848 vertraglich übertragen werden kann. Ein allfälliger Vertrag ist der Gemeinde St. Moritz zur Kenntnisnahme einzureichen.

Die folgenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch aufzuheben:

Recht und Last: Grenzbaurecht z. G. und z. L. Nr. 583

Last: Baurecht für Garage z. G. Nr. 584

Last: Fusswegrecht z. G. Nr. 584

Die zwei bestehenden Parkplätze an der Grenze zu Grundbuch Nr. 583 dürfen überdacht werden.

- o) Nr. 584:  
Es wird auf den Gestaltungsplan verwiesen und festgehalten, dass diese Parzelle nicht überbaut werden darf. Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch aufzuheben:  
Recht: Baurecht für Garage z. L. Nr. 1848  
Recht: Fusswegrecht z. L. Nr. 1848  
Last: Fusswegrecht z. G. Nrn. 573 und 583
- p) Nr. 583:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3.1 vorstehend. Der Eigentümer erhält das Recht, an der im Plan Nr. 7 (Verkehr) bezeichneten Stelle zwei Parkplätze zu erstellen.  
Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch aufzuheben:  
Recht und Last: Grenzbaurecht z. G. und z. L. Nr. 1848  
Recht: Fusswegrecht zum See z. L. Nrn. 584 und 1848
- q), r) Nrn. 572, 2097 und 1736; und
- v) Es findet ein Flächenabtausch zwischen den Grundeigentümern gemäss Ziff. 7 nachstehend statt. Vorher sind im Grundbuch folgende Dienstbarkeiten aufzuheben:  
– Nr. 572:  
Recht: Baurecht für Garagen mit Zufahrt z. L. Nr. 2098  
– Nr. 2097:  
Recht: Baurecht für Garagen mit Zufahrt z. L. Nr. 2098  
Recht und Last: Fusswegrecht z. G. + z. L. Nrn. 2098 und 2166  
Last: Durchleitungsrecht z. G. Nr. 573  
Im weiteren sind auf der Parzelle Nr. 1736 die Lasten:  
Quellen- und Durchleitungsrecht z. G. 1090 und 1091 sowie Durchfahrts- und Durchgangsrecht z. G. der gleichen Parzellen auf die Teile der neu gebilde-

## Quartierplan Dimlej

ten Flächen, soweit sie zur Parzelle Nr. 1736 gehören, nicht zu übertragen und nur auf der Erstparzelle Nr. 1736 zu belassen. Es braucht aber dafür zum voraus die Zustimmung der Berechtigten. Im übrigen wird auf den Neuzuteilungsplan verwiesen.

- q) Nr. 572:  
Die im Flächenmass verkleinerte Parzelle Nr. 572 darf nicht überbaut werden. Ihr BGF-Anspruch wird auf die neu gebildete Parzelle Nr. 2242 übertragen.
- r) Nr. 2097:  
Auf dieser Parzelle dürfen zwei Bauten mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 638 m<sup>2</sup> BGF entstehen. Gemäss Gestaltungsplan erfolgt auf dieser Parzelle auf Kosten des Grundeigentümers eine Aufforstung, diese ist vom Grundeigentümer zu pflegen. Der Eigentümer dieser Parzelle hat die Zufahrt zur Via Dimlej gemäss dem in Ziff. 2.3 erwähnten Projekt auf seine Kosten zu erstellen und zu unterhalten. An die Kosten zur Erstellung und des Unterhalts bis zur Grenze seiner Parzelle mit der neu gebildeten Parzelle Nr. 2242 hat sich der Eigentümer der Parzelle Nr. 1737 mit einem Zehntel zu beteiligen. An den restlichen neun Zehnteln hat sich der Eigentümer der neu gebildeten Parzelle Nr. 2242 im Verhältnis seines Bruttogeschossflächenanspruches zum Bruttogeschossflächenanspruch des Eigentümers der Parzelle Nr. 2097 zu beteiligen. Der gleiche Kostenanteil für die Eigentümer der Parzelle Nr. 1737 und der neuen Parzelle Nr. 2242 gilt für die Aufforstungskosten. Baut der Eigentümer der neu gebildeten Parzelle Nr. 2242 vor dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2097, so hat er die Kosten der Zufahrt und der Aufforstung vorzufinanzieren; im übrigen bleibt die Kostenverteilung unverändert.
- s) Nr. 573:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3.1 vorstehend.

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch aufzuheben:

Fusswegrecht zum See z. L. Nrn. 584 und 1848

- t) Nr. 2166:  
Die Parzelle ist baulich voll ausgenutzt. Massgebend ist Ziff. 3.1 vorstehend:  
Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch aufzuheben:  
Recht + Last: Fusswegrecht z. G. + z. L. Nrn. 2097 und 2098  
Last: Fusswegrecht z. G. Nr. 2098
- u) Nr. 2098:  
Auf dieser Parzelle darf eine Baute von 239 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.  
Nach erfolgtem Flächenabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 572, 2097 und 1736 (gemäss Ziff. 7.4) sind die folgenden Dienstbarkeiten im Grundbuch aufzuheben:  
Last: Baurecht für Garagen und Zufahrt z. G. Nrn. 572 und 2097  
Recht und Last: Fusswegrecht z. G. und z. L. Nrn. 2097 und 2166  
Recht: Fusswegrecht z. L. Nr. 2166
- v) Nr. 1736:  
Es findet ein Flächenabtausch gemäss Ziff. 7 nachstehend statt.  
Die neu zur Parzelle Nr. 1736 geschlagenen Teile der Parzellen Nrn. 572 (B gemäss Neuzuteilungsplan) und 2097 (C gemäss Neuzuteilungsplan) sind Eigentum der Gemeinde St. Moritz und dürfen nicht überbaut werden.
- w) Nr. 1737:  
Die bestehende Baute weist ca. 125 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf. Sie kann um ca. 56 m<sup>2</sup> BGF erweitert werden, oder es kann – nach Abbruch der bestehenden Baute – ein Neubau von insgesamt 181 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden. Der Eigentümer der

Parzelle Nr. 1737 erhält das Recht, auf der neuen Parzelle Nr. 2242, im Bereich der Zufahrt, zwei Parkplätze – ohne Hartbelag – erstellen und benutzen zu dürfen. Er entschädigt für diesen Anspruch den Eigentümer der Parzelle Nr. 2242 mit einem einmaligen Betrag von Fr. 14 000.–, zahlbar im Zeitpunkt, in dem dieser Anspruch nach der Erstellung der Zufahrt zur Parzelle Nr. 2097 ausgeübt werden kann.

## 7. Landumlegungen

- 7.1 Die nachfolgenden Landumlegungen erfolgen ohne zusätzlichen Ausgleich in Geld. Das gilt auch bei allfälligen Mehr- oder Mindermassen aufgrund der genauen Mutation des Geometers.
- 7.2 Die Gemeinde St. Moritz tritt von ihrer Parzelle Nr. 1754 den südlichen Teil I (ca. 720 m<sup>2</sup>) dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 576 ab; dieser vereinigt diesen Parzellenteil mit seiner Parzelle Nr. 576. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 575 tritt der Gemeinde St. Moritz die Flächen H 1 und H 2 (total ca. 895 m<sup>2</sup>) gemäss Neuzuteilungsplan ab; diese beiden Flächen werden mit der ausserhalb der Quartierplanabgrenzung liegenden Strassenparzelle Nr. 593 der Gemeinde St. Moritz vereinigt.
- 7.3 Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1874 tritt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1892 gemäss Neuzuteilungsplan die Flächen F1 und F2 (total ca. 1021 m<sup>2</sup>) ab; diese Flächen werden mit der Parzelle Nr. 1892 vereinigt. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1892 tritt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1874 die Fläche G (ca. 568 m<sup>2</sup>) ab. Die Fläche G wird mit dem Rest der Parzelle Nr. 1874 zur Parzelle Nr. 1874 vereinigt.
- 7.4 Gemäss Neuzuteilungsplan tritt die Gemeinde St. Moritz von ihrer Parzelle Nr. 1736 an Reto Pünter die Fläche E (ca. 1375 m<sup>2</sup>) und anschliessend an diese Fläche an den Eigentümer der Parzelle Nr. 2097 (Albert Pünter) die Fläche D (ca. 410 m<sup>2</sup>) ab.  
Im weiteren tritt Reto Pünter von seiner Parzelle Nr. 572 die Fläche A (ca. 461 m<sup>2</sup>) dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2097 ab.

Schliesslich treten der Gemeinde St. Moritz zu Eigentum ab:

- Reto Pünter von seiner Parzelle Nr. 572 die Fläche B (ca. 926 m<sup>2</sup>),
- Albert Pünter von seiner Parzelle Nr. 2097 die Fläche C (ca. 859 m<sup>2</sup>).

Diese beiden Flächen werden mit der Stammparzelle Nr. 1736 vereinigt.

Der durch die Landumlegung abgetrennte nördliche Teil der Parzelle Nr. 1736 wird neu der ausserhalb der Quartierplanabgrenzung liegenden Parzelle Nr. 568 der Gemeinde St. Moritz zugeschlagen.

Es entstehen nach dem Landabtausch folgende Parzellen:

- Für die Gemeinde:  
Die im Süden vergrösserte und im Norden verkleinerte Parzelle Nr. 1736 und die um den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1736 vergrösserte Parzelle Nr. 568.
- Für Reto Pünter:  
Die verkleinerte Parzelle Nr. 572 und die neue Parzelle Nr. 2242.
- Für Albert Pünter:  
Die in ihren Grenzen veränderte Parzelle Nr. 2097.

Die Berechnung der ausnutzungsberechtigten Flächen (siehe Altbestandplan) fusst auf dem bestehenden Zustand vor der Landumlegung.

- 7.5 Die Landumlegungen werden vom Grundbuchamt in St. Moritz von Amtes wegen auf die Anmeldung des Gemeindevorstandes von St. Moritz hin nach der Rechtskraft der Quartierplanung vorgenommen. Die Kosten der Landumlegungen werden den gesamten Kosten der Quartierplanung belastet.

## 8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Die neuen Zufahrtswege gemäss Ziff. 2.3 bleiben Bestandteil der jeweiligen Parzellen.

Die Parzelleneigentümer haften aber durch Schaden, der den zufahrtsberechtigten Grundeigentümern entstehen kann, nicht; haften sie für Schaden gegenüber Dritten, so können sie gegen für den Schaden verantwortliche Grundeigentümer Rückgriff nehmen.

- 8.2 Die Gemeinde hat die vom Bundesamt für Forstwesen am 29. September 1980 bewilligten Rodungen und alle vorgeschriebenen Ersatzaufforstungen nach der Rechtskraft des vorliegenden Quartierplanes, spätestens aber im Sommer 1983, auszuführen. Diese Frist wird verlängert, wenn das Bundesamt für Forstwesen einem entsprechenden Gesuch der Gemeinde zustimmt.
- 8.3 Der Anteil der Quartierplankosten, den die Grundeigentümer zu tragen haben, wird den beteiligten Grundeigentümern anlässlich der öffentlichen Auflage des Quartierplanes bekanntgegeben. Die verpflichteten Grundeigentümer haben die Rechnungen der Gemeinde innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen; der Gemeindevorstand kann diese auf Gesuch hin in ausgesprochenen Härtefällen bis zur Einreichung eines Baugesuches, längstens aber bis zur Veräusserung an Dritte, stunden. Die Stundung ist im Grundbuch anzumerken. Für verspätete oder gestundete Zahlungen ist ein Zins von 5½ % zu entrichten. Sollte ein Rekurs zu einer Herabsetzung einer Rechnung führen, so wird der zu viel bezahlte Betrag von der Gemeinde, erhöht um den Zins zu 5½ %, zurückerstattet.
- 8.4 Das Grundbuchamt sorgt für den grundbuchlichen Vollzug dieses Quartierplans und für die Übertragung von Grundpfandrechten auf die neu zuge teilten Parzellen.
- 8.5 Die Grundeigentümer haben dafür zu sorgen, dass die Grundstücke und Grundstückteile, die nicht überbaut werden dürfen, dauernd zweckmässig bewirtschaftet werden.
- 8.6 Eine allfällige spätere Revision der vorliegenden Vorschriften zugunsten einer weitergehenden Überbauung bedarf zum voraus der Zustimmung der Grundeigentümer im Quartierplangebiet und der Vereinigung Pro Lej da Segl. Andererseits darf die im vorliegenden Quartier-

plan eingeräumte bauliche Nutzung während der folgenden 20 Jahre nicht herabgesetzt oder aufgehoben werden, auch wenn Eigentümer von Parzellen ihren baulichen Nutzungsanspruch bis dann noch nicht ausgeübt haben sollten.

- 8.7 Auf sämtlichen Grundstücken ist der vorliegende Quartierplan mit den vorstehenden Vorschriften mit dem Stichwort: Quartierplan vom 30. Juli 1982 anzumerken.

**Anhang:** Zwischen dem 1. Januar 1981 und der öffentlichen Auflage des Quartierplanes ist die Parzelle Nr. 584 vom Eigentümer der Parzelle Nr. 1848 erworben worden. Hievon wird Kenntnis genommen.

Durch Beschluss des Gemeindevorstandes vom 3. August 1982 wurden vorstehende Quartierplanbestimmungen am 10. August 1982 in Kraft gesetzt.

Für den Gemeindevorstand St. Moritz:

Der Gemeindepräsident:  
Corrado Giovanoli

Der Gemeindeaktuar:  
Benedikt Cadonau

Anhang: Kostenverteilung Quartierplan Dimlej.

**Quartierplan Dimlej****Kostenverteilung  
Quartierplanung Dimlej, St. Moritz**

Gestützt auf den Beschluss des Gemeindevorstandes St. Moritz vom 9. Juni 1981 und nach Berechnungen von dipl. Architekt H.-J. Ruch, St. Moritz.

Die Gesamtkosten für Quartierplaner, Ortsplaner, Jurist, Vermessungsamt, Grundbuchamt und Quartierplanmodell belaufen sich, sofern keine Rechtsmittelverfahren notwendig werden, auf ca. Fr. 120 000.—. Nach Übernahme von 60 % der Kosten durch die Gemeinde (Höchstbetrag von 40 % gemäss Bauordnung und zusätzlich 20 % Sonderbeitrag) verbleibt den Grundeigentümern ein Beitrag von Fr. 48 000.—. Diese Fr. 48 000.— werden nach Bruttogeschossflächenanspruch aufgeteilt und zwar im Verhältnis 1:3 zwischen bestehender und neu zu bauender Fläche.

Die auf nächster Seite stehende Tabelle zeigt die Kostenverteilung, die durch Beschluss des Gemeindevorstandes vom 3. August 1982 am 10. August 1982 in Kraft gesetzt wurde.

Für den Gemeindevorstand St. Moritz

Der Gemeindepräsident:  
Corrado Giovanoli

Der Gemeindeaktuar:  
Benedikt Cadonau

Anhang: Tabelle über Kostenverteilung Quartierplan Dimlej.

Tabelle über Kostenverteilung

Parz. Nr.	Eigentümer	Gesamter BGF-Anspruch	Bestehende BGF	Neue BGF = x3	Anzahl Anteile	Kosten
575/ 576	Verband Nordostschweiz. Käse- und Milchgenossenschaften	3330 m <sup>2</sup>	2110 m <sup>2</sup>	1220 m <sup>2</sup> (3660)	5 770	15 315.—
2008	O. Turnes	290 m <sup>2</sup> *	290 m <sup>2</sup>	—	290	770.—
1754	Gemeinde St. Moritz	—	356 m <sup>2</sup> *	—	—	—
1755	Dr. L. Gutstein	950 m <sup>2</sup>	—	950 m <sup>2</sup> (2850)	2 850	7 565.—
1467/2096	Jürg Pünter	622 m <sup>2</sup> *	622 m <sup>2</sup>	—	622	1 651.—
581	Geschw. Paganini	360 m <sup>2</sup> *	360 m <sup>2</sup>	—	360	955.—
1794	G. Pasque + G. Mambroni	295 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup> (435)	585	1 553.—
1795	A. Keller + E. Spühler	211 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup> (297)	409	1 086.—
1466	K. Ulmer	221 m <sup>2</sup>	—	221 m <sup>2</sup> (663)	663	1 760.—
1892	J. Allenspach	137 m <sup>2</sup>	—	137 m <sup>2</sup> (411)	411	1 090.—
1874	Dr. W. Schubert	460 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> (360)	700	1 850.—
1848/ 584	A. Florineth/Dr. A. Burda	494 m <sup>2</sup> *	494 m <sup>2</sup>	—	494	1 311.—
583	M. Bird	367 m <sup>2</sup>	—	367 m <sup>2</sup> (1101)	1 101	2 922.—
572/2242	Reto Pünter	655 m <sup>2</sup>	—	655 m <sup>2</sup> (1965)	1 965	5 215.—
2097	A. R. Pünter	290 m <sup>2</sup> *	290 m <sup>2</sup>	—	290	770.—
573	W. Koch	210 m <sup>2</sup> *	210 m <sup>2</sup>	—	210	560.—
2166	E. und E. Lienhard	239 m <sup>2</sup>	—	239 m <sup>2</sup> (717)	717	1 904.—
2098	A. Hochholinger	—	—	—	—	—
1736	Gemeinde St. Moritz	—	—	—	—	—
1737	Dr. A. Froriep	181 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup> (168)	293	778.—
					18 086	48 000.—

\* gemäss Bestandesgarantie

St. Moritz, 9. Juni 1981

