

---

## Gemeinde St. Moritz

---

# Quartierplan Chasellas

mit den dazugehörigen Vorschriften

## I. Allgemeine Vorschriften

### 1. Quartierplangebiet

Der Quartierplan «Chasellas» umfasst die beiden Parzellen

*Parz. Nr. 1075*, GBB 690, mit einer Fläche von 5 752 m<sup>2</sup>

*Parz. Nr. 1076*, GBB 691, mit einer Fläche von 6 658 m<sup>2</sup>

Totaler Flächeninhalt 12 410 m<sup>2</sup>

Die anrechenbare Landfläche beträgt total 12 199 m<sup>2</sup>

Beide Parzellen stehen im Eigentum der AG Suvretta-Haus, St. Moritz.

Beide Parzellen liegen in der Villenzone A mit einer AZ von 0,2 und mit Flachdachverbot.

### 2. Zweck des Quartierplans

Der Quartierplan «Chasellas» bezweckt

- a) die besonders gute Gestaltung des Quartierplangebietes durch die etappenweise vorgesehene Realisierung der Überbauung mit insgesamt fünf Wohnhäusern,
- b) die Sicherstellung von angemessenen Unterkünften für Personal des Hotels Suvretta House,

- c) die Sicherstellung der Erschliessung des Quartierplangebietes für die etappenweise Realisierung in bezug auf
  - Zugänge und Zufahrten inkl. Parkierung,
  - Versorgung (Wasser, Elektrisch, Telefon),
  - Entsorgung (Abwasser),
- d) die Erweiterung der Parkplätze für die Benutzer des Ski- und Sesselliftes der Suvretta-Piz Nair Skilift AG, St. Moritz.

### 3. Mittel des Quartierplanes

Zur Erreichung des Zweckes des Quartierplanes «Chasellas» dienen folgende Planunterlagen:

- Plan Nr. Q/1 Situation Altzustand
- Plan Nr. Q/2R Erschliessungsplan
- Plan Nr. Q/3R Neuzuteilungsplan
- Plan Nr. Q/4R Gestaltungsplan

Die Pläne geben Auskunft über das Gesamtkonzept der Überbauung, die Baulinien, die vollständigen Erschliessungswerke sowie des öffentlich zugänglichen Parkplatzes.

Neben diese Pläne treten die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften.

Der Quartierplan ist zur Sicherung seiner Verbindlichkeit im Sinne von Art. 702 ZGB hinsichtlich der das Quartierplangebiet bildenden Grundstücke im Grundbuch St. Moritz anzumerken.

## II. Besondere Vorschriften

### 1. Baulandumlegung und Grenzänderungen

- a) Beide Parzellen im Quartierplangebiet haben dieselbe Eigentümerin, weshalb keine Baulandumlegung stattfindet. Ebensowenig ist eine Ausscheidung von Strassenflächen notwendig.

- b) Hingegen werden die beiden Quartierplan-Parzellen unter Aufhebung der gemeinsamen Parzellengrenze gemäss Eintragung im Neuzuteilungsplan neu gestaltet, wobei die Mutation des Geometers Bestandteil des Quartierplans bildet. Aus der Mutation und dem Neuzuteilungsplan ist ersichtlich, welche Teilflächen der beteiligten Parzellen sich untereinander verschieben.

Die Parzellen werden wie folgt neu festgelegt:

Parzelle Nr. 1075, Grundbuchblatt 690, bildet gemäss Planunterlagen den nördlichen Teil des Quartierplangebietes mit einer Fläche von 4142 m<sup>2</sup> und einer anrechenbaren Landfläche von 4058 m<sup>2</sup>,

Parzelle Nr. 1076, Grundbuchblatt 691, bildet den südlichen Teil des Quartierplangebietes mit einer Fläche von 8268 m<sup>2</sup> und einer anrechenbaren Landfläche von 8141 m<sup>2</sup>.

Die Parzellen Nr. 1075 und Nr. 1076 gehen damit nicht unter, sondern erfahren Grenzänderungen mit den angegebenen neuen Flächenmassen.

- c) Der Geometer erstellt zu Handen der Parteien zusätzlich zur Mutation Vertragspläne, die dieser entsprechen.
- d) Die Eigentumsverhältnisse an den neugebildeten Parzellen des Quartierplangebietes bleiben gegenüber dem bisherigen Stand unverändert, d. h. beide Parzellen bleiben im Eigentum der AG Suvretta-Haus, St. Moritz.
- e) Eine spätere weitere Unterteilung der beiden neu festgelegten Quartierplan-Parzellen bleibt ausdrücklich vorbehalten. Bedingung für eine weitere Parzellierung ist lediglich die Zustimmung der Grundpfandgläubiger.
- Die allfällige später in Betracht fallende weitere Parzellierung ist im Neuzuteilungsplan dargestellt, wobei die hierfür vorgesehenen neuen Parzellengrenzen grün dargestellt sind. Für die allfällige spätere Übertragung des Grundeigentums an den dergestalt unterteilten Quartierplan-Parzellen sind zutreffendenfalls die dafür benötigten öffentlich beurkundeten Verträge abzuschliessen.

Eine allenfalls später abzutrennende neue Parzelle F mit insgesamt 78 Parkplätzen kann nicht überbaut werden. Im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen unter Ziff. 3 lit. a) Abs. 3 ist die bauliche Nutzung an der gesamten Fläche dieser Parzelle auf die allenfalls später neu zu bildenden Parzellen A, B und C zu übertragen.

Bei einer allfälligen späteren Abparzellierung ist der Quartierplan auf allen neu zu bildenden Parzellen anzumerken. Die nachstehend unter Ziff. 2 geregelte Erschliessung mit Zufahrten und Zugängen sowie allen Werkleitungen gelten dannzumal auch zu Gunsten und zu Lasten der neuen Parzellen.

## 2. Erschliessung

### a) Zufahrt und Wege

- Die Zufahrt zur neuen Parzelle Nr. 1076 erfolgt gemäss Erschliessungsplan wie bisher über die Parzellen Nr. 1399 und 885. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 1399 wird auf die nachfolgenden Vorschriften unter Ziff. 4 verwiesen, hinsichtlich Parzelle Nr. 885, die ebenfalls im Eigentum der AG Suvretta-Haus, St. Moritz, steht, wird zu Lasten dieser Parzelle und zu Gunsten der neuen Parzelle Nr. 1076 ein separater Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.
- Die Zufahrt zur neuen Parzelle Nr. 1075 erfolgt über den gemäss Erschliessungsplan auf dem westlichen Teil der neuen Parzelle Nr. 1076 anzulegenden bzw. zu vergrößernden Parkplatz ab Via Suvretta, wobei die bisherige Einfahrt weiterhin benützt wird.  
Die Zufahrt zur neuen Parzelle Nr. 1075 ab Parkplatz auf der neuen Parzelle Nr. 1076 ergibt sich ebenfalls aus dem Erschliessungsplan.
- Die Zufahrt zu den für weitere Bauetappen geplanten Wohnhäusern auf der neuen Parzelle Nr. 1075 ergibt sich ebenfalls aus dem Gestaltungsplan. Dasselbe gilt auch für die Zugänge zu den geplanten Häusern auf der neuen Parzelle Nr. 1076.

- Der jeweilige Eigentümer der neuen Parzelle Nr. 1076 ist verpflichtet, die Zufahrt zur neuen Parzelle Nr. 1075 und zu deren Gunsten als Fuss- und Fahrwegrecht zu dulden. Die Unterhaltungspflicht für diese Verkehrsfläche ab Parkplatz auf Parzelle Nr. 1076 geht voll zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der neuen Parzelle Nr. 1075.
- Die Unterhaltungspflicht für die Zufahrt und die Gehwege auf der neuen Parzelle Nr. 1076 verbleibt beim jeweiligen Eigentümer dieser Parzelle.

*b) Parkierung*

- Massgebend für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist das Baugesetz. Die notwendigen Parkplätze sind jeweils mit dem entsprechenden Baugesuch nachzuweisen.  
Die den Besuchern des Ski- und Sesselliftes der Suvretta-Piz Nair Skilift AG dienenden 70 Abstellplätze im westlichen Teil der neuen Parzelle Nr. 1076 dürfen bei der Berechnung der benötigten Anzahl Parkplätze für die im Quartierplangebiet zu erstellenden Wohnhäuser nicht mitgerechnet werden.
- Die oberirdischen Parkplätze ergeben sich aus dem Erschliessungsplan
- Das Eigentum an sämtlichen gemäss Erschliessungsplan zu erstellenden Parkplätzen verbleibt beim jeweiligen Eigentümer der neuen Parzelle Nr. 1076.
- Die Benützung der 12 Parkplätze, die gemäss Erschliessungsplan über die Parzellen Nr. 1399 und Nr. 885 erreichbar sind, steht nur dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 1076 zu, dem auch die Unterhaltungspflicht an diesen Plätzen obliegt. Er kann die Benützung der Abstellplätze durch von ihm speziell bezeichnete Drittpersonen gestatten.

- Die Benützung der im oberen Teil im Westen der neuen Parzelle Nr. 1076 anzulegenden 8 Parkplätze steht den jeweiligen Eigentümern der neuen Parzelle Nr. 1076 bzw. den Bewohnern der auf diesen Grundstücken gemäss Quartierplan zu errichtenden Wohnhäusern zu. Die Unterhaltungspflicht an diesen Parkplätzen obliegt gemäss Art. 741 ZGB den jeweiligen Eigentümern dieser Parzelle.
- Die Benützung der 70 Abstellplätze, die im westlichen Teil der neuen Parzelle Nr. 1076 zu erstellen sind, steht den Besuchern des Ski- und Sesselliftes der Suvretta-Piz Nair Skilift AG zu. Die Unterhaltungspflicht an diesen Plätzen obliegt der Suvretta-Piz Nair Skilift AG, St. Moritz.

*c) Versorgung und Entsorgung*

- Grundsätzlich gelten für die Erstellung, die Benützung und den Unterhalt öffentlicher und privater Werkleitungen die Bestimmungen des Wasser- und Kanalisationsreglementes der Gemeinde St. Moritz.
- Die Führung der bestehenden und geplanten Haupt-Wasserzuleitungen, der geplanten Hauszuleitungen, der bestehenden und geplanten Kanalisationsleitungen, der geplanten Meteorwasserleitungen, des Telefonkabels und der Freileitungen wie auch der elektrischen Hauszuleitungen ergibt sich aus dem Erschliessungsplan.

Anzahl und Standorte von neuen Hydranten für die Wasserleitung richtet sich nach den Angaben der Gemeinde St. Moritz.

Die Verlegung von Teilen öffentlicher und privater Kanalisationsleitungen ergibt sich ebenfalls aus dem Erschliessungsplan.

- Die Eigentümerin der alten und neuen Parzellen Nr. 1075 und 1076 verpflichtet sich, die Verlegung aller öffentli-

chen und privaten Wasser- und Kanalisationsleitungen, Elektrokabel und Telefonkabel zu dulden, wobei die Bündner Kraftwerke und die PTT ermächtigt sind, die Elektro- bzw. Telefonkabel unentgeltlich zu verlegen, dauernd zu erhalten und zu unterhalten. Die Verlegungen haben unter Berücksichtigung des Quartierplans zu erfolgen.

- Die Haupt-Werkleitungen verbleiben im Eigentum der betreffenden Werke und sind von diesen zu unterhalten, während die Hausanschlüsse im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer stehen, die auch den Unterhalt daran zu besorgen haben.

Im übrigen richtet sich der Unterhalt für die Wasser- und Kanalisationsleitungen nach den einschlägigen Reglementen der Gemeinde St. Moritz.

### *d) Finanzierung*

- Die Erstellungskosten für sämtliche Zufahrten, Parkplätze und Gehwege im Quartierplangebiet gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.
- Die Finanzierung sowie die Bemessung der Gebühren der Kanalisations- und Wasserleitungen richtet sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Gemeindereglemente.

### *e) Kehrrecht*

- Die bauliche Gestaltung und die Standorte der Sammelstellen werden im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen festgelegt.
- Die Grundeigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die Errichtung von Kehrthäuschen an den zu bestimmenden Standorten zu dulden.

### 3. Gestaltung

#### a) Bruttogeschossfläche

- Im Rahmen der Quartierplanung verfügt das Gebiet über folgende bebaubare BGF:

Neue Parzelle Nr. 1075:			
Anrechenbare Landfläche	4058 m <sup>2</sup>	BGF	812 m <sup>2</sup>
Neue Parzelle Nr. 1076:			
Anrechenbare Landfläche	8141 m <sup>2</sup>	BGF	1628 m <sup>2</sup>
	12 199 m <sup>2</sup>		

Total bebaubare BGF bei einer AZ von 0.2 2440 m<sup>2</sup>

- Der Ausnützungsnachweis für die einzelnen Häuser hat mit den einzelnen Baugesuchen zu erfolgen, weil die BGF-Errechnung mit den entsprechenden Bewilligungen stattfindet.
- Die gesamte Parkfläche im Quartierplangebiet zählt im Sinne von Art. 70 BauG zur anrechenbaren Landfläche.

#### b) Gebäude

- Neubauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubegrenzungslinien zulässig und haben sich nach diesem Plan zu richten. Die Firstrichtungen und die Dachgestaltungen sind verbindlich.
- Auf der neuen Parzelle Nr. 1075 können unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der späteren Zweiteilung zwei Villen nach den Vorschriften des BauG St. Moritz erstellt werden. Bei Verzicht auf diese Zweiteilung ist die Überbauung dieser Parzelle mit einer Villa möglich, gegebenenfalls unter Abänderung des Gestaltungs- und Erschliessungsplans.
- Auf der neuen Parzelle Nr. 1076 können unter demselben Vorbehalt drei Häuser erstellt werden. Sollten in allen

oder einzelnen Häusern mehr als zwei Herdstellen benötigt werden, um genügend Personalwohnungen für das Hotel Suvretta House zu erhalten, gelten diese Häuser nach Art. 21 Ziff. 1 BauG als zum Hotelbetrieb gehörig.

So lange diese Bauten als Personalhäuser des Hotels Suvretta House benützt werden, dürfen sie nur hoteleigenem Personal zur Benützung überlassen und weder an andere Gastgewerbe- und Gewerbebetriebe noch an irgendwelche Personen, die nicht zum hoteleigenen Personal gehören, vermietet werden, einschliesslich juristischer Personen. Ferner ist der Verkauf dieser Häuser an Drittpersonen irgendwelcher Art einschliesslich Personal des Hotel Suvretta House einzeln, gesamthaft oder im Stockwerkeigentum sowie die Belastung dieser Häuser mit Personal- oder Grunddienstbarkeiten wie Nutznießung, Wohnrecht usw. nicht zulässig. Diese Auflagen und Einschränkungen sind im Grundbuch St. Moritz auf Grundbuchblatt 691 anzumerken.

- Werden diese Häuser oder einzelne davon zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr für Personalwohnungen des Hotels Suvretta House benötigt, kann diese Anmerkung im Grundbuch St. Moritz gelöscht oder modifiziert werden. Die Gemeinde St. Moritz gibt ihre Einwilligung dazu, auch für einzelne Häuser, sofern diese den Vorschriften des BauG für die Villenzone baulich angepasst und abgeändert werden, so dass insbesondere je Gebäude nur noch zwei Herdstellen vorhanden sind.
- Die zu verwendenden und nach aussen sichtbaren Baumaterialien haben sich dem Ortsbild und der Umgebung anzupassen. Die entsprechenden Bestimmungen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Das gilt auch für die Farben des Fassadenputzes.

### *c) Umgebung*

- Der natürliche Lauf des das Quartierplangebiet durchfließenden Bächleins ist dauernd beizubehalten und darf

nicht verändert werden. Es darf, soweit es heute noch frei fließt, nicht zugedeckt werden.

- Die Neubauten im Quartierplangebiet sind den gegebenen Terrainstrukturen und damit dem Landschaftsbild anzupassen. Dasselbe gilt für allfällige Terrainveränderungen. Allfällige notwendige Mauern sind als Natursteinmauern auszuführen.
- Im Sinne von Art. 9e Ziff. 3 des Anhangs zum BauG wird die Gebäudehöhe des Hauses A auf der neuen Parzelle Nr. 1076 um 2,5 m auf 12,5 m erhöht, weil beim Bau der am dortigen Standort erstellten Garagen das Terrain abgetragen worden war. Im Zuge der Erstellung des Hauses A wird alsdann das Terrain wiederum auf die ursprüngliche Höhe aufgeschüttet, so dass die sichtbare Höhe wiederum nur etwas über 10,00 m betragen wird.
- Die Umgebung der Bauten ist mit einheimischen Bäumen und Pflanzen zu gestalten.
- Der ganze Parkplatz im westlichen Teil der neuen Parzelle Nr. 1076 ist in seiner ganzen Ausdehnung mit Rasengittersteinen zu versehen. Dies gilt nicht nur für jene Parkplätze, die den Besuchern des Ski- und Sesselliftes Suvretta offenstehen, sondern auch für jene, die nur von den jeweiligen Eigentümern der Quartierplan-Parzellen bzw. den Bewohnern der entsprechenden Häuser dienen.

#### *d) Unterhalt*

- Der Unterhalt der Umgebung ist Sache der Quartierplanbeteiligten.

#### **4. Bereinigung von Miteigentumsverhältnissen**

Parzelle Nr. 1399, Grundbuchblatt 606, steht im hälftigen Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nr. 1075 und Nr. 885, derzeit hinsichtlich beider die AG Suvretta-Haus, St. Moritz.

Der hälftige Miteigentumsanteil an Parzelle Nr. 1399, Grundbuchblatt 606, wird hiermit von Parzelle Nr. 1075, Grundbuchblatt 690, abgelöst und mit der neuen Parzelle Nr. 1076, Grundbuchblatt 691, subjektiv-dinglich verbunden, welche Verbindung auf Blatt 691 anzumerken ist. Die Anmerkung der hiermit aufgehobenen subjektiv-dinglichen Verbindung mit Parzelle Nr. 1075 ist auf Blatt 690 zu löschen.

Dieser hälftige Miteigentumsanteil an Parzelle Nr. 1399, Grundbuchblatt 606, ist für die auf Parzelle Nr. 1076 lastenden Grundpfandrechte als weiteres Pfand an entsprechender Pfandstelle einzusetzen (Pfandvermehrung).

## 5. Bereinigung von Dienstbarkeiten

- a) Auf der alten Parzelle Nr. 1076 lasten keine Grunddienstbarkeiten.
- b) Das auf der alten Parzelle Nr. 1075 eingetragene Recht «Durchfahrts- und Durchgangsrecht z. L. Parzellen Nr. 1190, 1397 und 2056» bleibt auch auf der neuen Parzelle Nr. 1075 unverändert bestehen.
- c) Die auf der alten Parzelle Nr. 1075 eingetragene Last «Anschlussrecht an die Kanalisation und an die Wasserleitung z. G. Parzellen Nrn. 1717, 1718, 1719, 1815 und 1817» betrifft beide neuen Parzellen und wird daher als Last auch auf die neue Parzelle Nr. 1076 übertragen, während sie auf der neuen Parzelle Nr. 1075 unverändert bestehen bleibt. Damit haben die berechtigten Parzellen das Recht, jederzeit an die bestehenden Kanalisations- und Wasserleitungen der Gemeinde St. Moritz anzuschliessen. Die von der AG Suvretta-Haus im Quartierplangebiet zu errichtende Wasserleitung ist entsprechend zu dimensionieren.
- d) Die auf der alten Parzelle Nr. 1075 eingetragene Last «Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitungen z. G. Politische Gemeinde St. Moritz» betrifft beide neuen Parzellen und wird daher als Last auch auf die neue Parzelle Nr. 1076 übertragen, während sie auf der neuen Parzelle Nr. 1075 unverändert bestehen bleibt.

- e) Die auf der alten Parzelle Nr. 1075 eingetragene Last «Durchleitungsrecht z. G. Parzelle Nr. 1717» betrifft nur die neue Parzelle Nr. 1075 und bleibt auf dieser unverändert bestehen.

### **6. Bereinigung der Grundpfandrechte**

- a) Die bisherige Parzelle Nr. 1075 ist mit keinen Grundpfandrechten belastet.
- b) Sämtliche Grundpfandrechte, die auf der bisherigen Parzelle Nr. 1076 lasten, bleiben mit ausdrücklicher und schriftlicher Zustimmung der Gläubiger auch weiterhin zu Lasten der neuen Parzelle Nr. 1076 bestehen, die allein mit der Pfandhaft belastet bleibt. Einer Änderung des Grundbucheintrags bedarf es demnach nicht. Indessen haftet der hälftige Miteigentumsanteil an Parzelle Nr. 1399, Grundbuchblatt 606, als weiteres Pfand an entsprechender Pfandstelle für diese Grundpfandrechte.

## **III. Schlussbestimmungen**

1. Für das Quartierplanverfahren gelten die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz.
2. Der Quartierplan und die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.
3. Sofern die Quartierplanvorschriften keine besonderen Normen enthalten, gelten in jedem Fall die Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz.
4. Nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans wird dieser zur Anmerkung auf den neu gebildeten Parzellen Nr. 1075, Grundbuchblatt 690, und Nr. 1076, Grundbuchblatt 691, dem Grundbuch St. Moritz angemeldet, ebenso zur Anmerkung der in Ziff. 2, 3. lit. b) formulierten Auflagen.

5. Der Quartierplan mit den vorstehenden Vorschriften gilt für die gegenwärtige Grundeigentümerin im Quartierplangebiet und für alle ihre Rechtsnachfolger.
6. Der vorliegende Quartierplan kann frühestens nach sechs Jahren seit seinem Inkrafttreten abgeändert werden. Abänderungen dürfen aber nicht zu Lasten eines inzwischen überbauten Grundstücks gehen.
7. Die Kosten des vorliegenden Quartierplanverfahrens sowie der Mutation und der Vermarkung gehen samt jenen des Grundbuchamtes Oberengadin und den Kosten für allfällige Rechtsmittelverfahren zu Lasten der Grundeigentümerin im Quartierplangebiet.

Vom Gemeindevorstand erlassen am 22. Januar 1989.  
In Rechtskraft erwachsen am 1. März 1989

Für den Gemeindevorstand St. Moritz:

Der Gemeindepräsident: C. Giovanoli  
Der Gemeindeaktuar: B. Cadonau