
Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindevorstand von St. Moritz, gestützt auf

- Art. 9a bis 9k des Baugesetzes St. Moritz vom 8. April 1984
 - das «Gestaltungs- und Erschliessungskonzept National-Ver-sicherung» der Planpartner AG, Zürich, vom 6. Februar 1990,
- erlässt den

Quartierplan Chavallera Suot

mit den dazugehörigen Vorschriften.

1. Begrenzung des Quartierplangebietes und beteiligtes Grundeigentum

1.1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen Nrn. 1080, 1426, 1427, 1201, 316, 317 und 2125.

1.2 Quartierplanbegrenzung

- a) westlich: Via dal Bagn (Strecke Coop–Edelweiss)
- b) östlich: Via Grevas (Strecke Coop–Edelweiss)
- c) südlich: Parzelle Nr. 1080 (Edelweiss)
- d) nördlich: Parzelle Nr. 2125 (bei Treppenverbindung zwischen Via dal Bagn und Via Grevas, längs nördlicher Coop-Fassade).

1.3 Eigentümerverzeichnis

Eigentümer der im Quartierplangebiet gelegenen Parzellen sind:

- a) Parz. Nr. 1080: – Erben Josef Bermann
Bermann Leopold, St. Moritz
Pappenheim-Bermann Lea, Zürich
Halpern-Bermann Giovanna, Zürich
Fränkl-Bermann Carlotta, Tel Aviv
Hirsch-Bermann Mirjam, Nahariya
Halonbrenner-Bermann Rosa Ruth
- b) Parz. Nr. 1426: – Schweiz. National-Versicherungsgesellschaft, Basel
- c) Parz. Nr. 1427: – Crystal Hotels und Restaurants AG, Zürich
- d) Parz. Nr. 1201: – Crystal Hotels und Restaurants AG, Zürich
- e) Parz. Nr. 316: – Politische Gemeinde St. Moritz
- f) Parz. Nr. 317: – die jeweiligen Eigentümer von Blatt Nr. 52 903 und 52 904 (Stockwerkeigentum)
- g) Parz. Nr. 2125: – Politische Gemeinde St. Moritz.

1.4 Gesamtfläche im Quartierplan-Perimeter

Die gesamte Fläche, die in den Quartierplan einbezogen worden ist, beträgt 7838 m².

1.5 Grundbuchauszüge

Dem Quartierplan liegen folgende Grundbuchauszüge des Grundbuchamtes Oberengadin vom 13. Juli 1988 zugrunde:

• *Parzelle Nr. 1426*

Plan 15, St. Moritz-Bad, Grundbuchblatt 740, Villa Flütsch Assek.-Nr. 10, Magazin Assek.-Nr. 10b

862 m² Gebäudegrundfläche mit unterkellertem Trottoir, Hofraum

Eigentümer:

Schweiz. National-Versicherungsgesellschaft, Basel

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

- a) Recht: Benützungsrecht zl. Parz. Nr. 1525 (23. Februar 1922)
«Recht der Unterkellerung auf eigene Kosten des Trottoirs von A–B gemäss Mutationsplan Nr. 163 mit eingeschriebenen Massen.»
- b) Last: Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 1525 (23. Februar 1922)
«Unterhaltungspflicht des unterkellerten Trottoirs von A–B.»
- c) Recht: Baubeschränkung zl. Parz. Nr. 1427 (4. Oktober 1928)
«Auf der Parzelle Nr. 1427 dürfen keine Gebäude höher als neun Meter über Strassenniveau, Mitte Hausfront = 1783,90 m ü.M. errichtet werden, wobei Dachaufgänge, Kamine, die über das ebene Dach aufragen, nicht als feste Gebäudeteile betrachtet werden dürfen.»
«Im fernern dürfen auf der West- und Südfront des auf der Parzelle Nr. 1427 erstellten Gebäudes keine Balkone und Veranden angebracht werden.»
(Mutationsplan Nr. 531)
- d) Recht: Durchfahrts- und Durchgangsrecht zl. Parz. Nr. 1427 (4. Oktober 1928)
«Durchfahrts- und Durchgangsrecht über die im Mutationsplan Nr. 531 braun bemalte Fläche in zwei Meter Breite.»

- e) Recht: Gewerbebeschränkung zl. Parz.Nr.1427 (4. Oktober 1928)
«Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1427 verpflichtet sich, in ihrem Haus kein lärmendes Gewerbe, wie z. B. Wagnerei, Schlosserei, Werkstätte, Tanzlokal etc. einzurichten und zu betreiben. Ebenso verpflichtet sie sich, das in der Nord-West-Ecke gelegene Lokal nur zu Wohnzwecken oder als Laden einzurichten.»
- f) Last: Fusswegrecht zg. Parz. Nr. 1427 (15. August 1933)
Gemäss Mutationsplan Nr. 876
- g) Last: Durchleitungsrecht zg. PTT-Verwaltung bis 12. August 2009 (14. Januar 1961)

Grundpfandrecht und Verkehrswert: Laut Grundbuch

- Die Crystal Hotels und Restaurants AG, Zürich, ist *Eigentümerin* der nachfolgend aufgeführten Liegenschaften:

1) Parzelle Nr. 1427

Plan 15, St. Moritz-Bad, Grundbuchblatt 741, Wohnhaus Assek.-Nr. 10 A, Terrasse
346 m² Gebäudegrundfläche und Umschwung

Anmerkung:

1. Zugehör: Pensionsmobiliar bzw. Betriebseinrichtung

Vormerkungen und Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

- a) Recht: Benützungsrecht zl. Parz. Nr. 316 (23. Februar 1922)
«Recht der Erstellung einer Stützmauer bis auf Strassenhöhe von C–D, gemäss Mutationsplan Nr. 163 mit eingeschriebenen Massen.»
- b) Last: Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 316 (23. Februar 1922)
«Unterhaltungspflicht der bestehenden Stützmauer von C–D, Mutationsplan Nr. 163.»

- c) Last: Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 1426 (4. Oktober 1928)
«Auf der belasteten Parzelle dürfen keine Gebäude höher als neun Meter über Strassenniveau, Mitte Hausfront = 1783,90 m ü. M. errichtet werden, wobei Dachaufgänge, Kamine, die über das ebene Dach aufragen, nicht als feste Gebäudeteile betrachtet werden dürfen.»
«Im fernern dürfen auf der West- und Südfront auf der Parzelle Nr. 1427 erstellten Gebäudes keine Balkone und Veranden angebracht werden.»
(Mutationsplan Nr. 531)
- d) Last: Durchfahrts- und Durchgangsrecht zg. Parz. Nr. 1426 (4. Oktober 1928)
«Durchfahrts- und Durchgangsrecht über die im Plan braun bemalte Fläche in zwei Meter Breite.»
(Mutationsplan Nr. 531)
- e) Last: Gewerbebeschränkung zg. Parz. Nr. 1426 (4. Oktober 1928)
«Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1427 verpflichtet sich, in ihrem Haus kein lärmendes Gewerbe, wie z. B. Wagnerei, Schlosserei, Werkstätte, Tanzlokal etc. einzurichten und zu betreiben. Ebenso verpflichtet sie sich, das in der Nord-West-Ecke gelegene Lokal nur zu Wohnzwecken oder als Laden einzurichten.»
- f) Recht: Fusswegrecht zl. Parz. Nr. 1426 (15. August 1933)
Gemäss Mutationsplan Nr. 876
- g) Last: Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317 (29. Oktober 1960)
Wortlaut siehe Lit. c, jedoch nur Abs. 1.

Grundpfandrechte und Verkehrswert: Laut Grundbuch

2) Parzelle Nr. 1201

Plan 15, St. Moritz-Bad, Grundbuchblatt 774

261 m² Garten

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

- a) Last: Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317 (29. Oktober 1960)
«Auf Parzelle Nr. 1201 darf unter Beobachtung der kantonalen Baubeschränkung lediglich ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit Flachdach in einer max. Höhe von total sechs Meter oberste Dachgesimshöhe errichtet werden.»

Grundpfandrechte und Verkehrswert: Laut Grundbuch

• Parzelle Nr. 316

Plan 14, Via Chavallera, Grundbuchblatt 235

344 m² Strasse (Via Chavallera)

Eigentümer: Politische Gemeinde St. Moritz

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

- a) Last: Benützungsrecht zg. Parz. Nr. 1427 (23. Februar 1922)
«Die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 1427 haben das Recht zur Erstellung einer Stützmauer bis auf Strassenhöhe von C–D», gemäss Mutationsplan Nr. 163 mit eingeschriebenen Massen.
- b) Recht: Unterhaltungspflicht zl. Parz. Nr. 1427 (23. Februar 1922)
«Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle sind verpflichtet, die bestehende Stützmauer von C–D zu unterhalten»; Mutationsplan Nr. 163.

Grundpfandrechte: Laut Grundbuch

• *Parzelle Nr. 317*

Plan 14, St. Moritz-Bad, Grundbuchblatt 236, Hotel Bellevue,
Coop-Center Assek.-Nr. 1
2808 m² Gebäudegrundfläche und Umschwung

Eigentümer:

Die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten 52 903 und
52 904

Anmerkung: 1. Revers zl. Parz. Nr. 2121 (25. September 1970)

Vormerkungen und Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

- a) Recht: Baubeschränkung zl. Parz. Nr. 1080 (20. September 1929)
«Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317 und zl. Parz. Nr. alt 1202 (neu 1080; 1202 und 1203 am 5. August 1975 mit 1080 vereinigt); auf der Parz. Nr. 1202 (gelb bemalte Fläche) darf nur ein Bau errichtet werden mit einer maximalen Bauhöhe von 4,0 Meter über Niveau der Via Grevas, d. h. bis zur Höhe 1775,30 m ü. M. Der evtl. zu erstellende Bau ist in architektonischer Beziehung fachgemäss auszugestalten, sodass eine Verunstaltung der Nachbarschaft nicht eintritt.»
(Mutationsplan Nr. 594)
- b) Recht: Baubeschränkung zl. Parz. Nr. 1201 (29. Oktober 1960)
«Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317, zl. Parz. Nr. 1201; auf Parzelle Nr. 1201 darf unter Beobachtung der kantonalen Baubeschränkung lediglich ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit Flachdach in einer max. Höhe von total 6,0 Meter oberste Dachgesimshöhe errichtet werden.»
- c) Recht: Baubeschränkung zl. Parz. Nr. 1427 (29. Oktober 1960)
«Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317, zl. Parz. Nr. 1427; auf Parzelle Nr. 1427 dürfen keine Gebäude höher als 9,0 Meter über Strassenniveau, Mitte

Hausfront = 1783,9 m ü. M. errichtet werden, wobei Dachaufgänge, Kamine, die über das ebene Dach aufragen, nicht als feste Gebäudeteile betrachtet werden dürfen.»

- d) Last: Höherbaubeschränkung zg. der Gemeinde St. Moritz (9. Mai 1972)
- e) Last: Begehungsrecht zg. der Öffentlichkeit (9. Mai 1972)
- f) Last: Fusswegrecht zg. der Öffentlichkeit (9. Mai 1972)
- g) Last: Fusswegrecht zg. der Öffentlichkeit (9. Mai 1972)
- h) Recht: Benützungsrecht zl. Parz. Nr. 1525 (9. Mai 1972)

Grundpfandrechte: Laut Grundbuch

• *Parzelle Nr. 2125*

Plan 14, Sent, Grundbuchblatt 2125
113 m² Wiese und Treppe

Eigentümer: Politische Gemeinde St. Moritz

Anmerkungen und Vormerkungen: Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten: Keine

Grundpfandrechte: Laut Grundbuch

• *Parzelle Nr. 1080*

Plan 15, St. Moritz-Bad, Grundbuchblatt 693, Hotel Edelweiss
Assek.-Nr. 13
3104 m² Gebäudegrundfläche und Umschwung

Eigentümer: – Erben Josef Bermann, nämlich: zu ⁵⁷/₁₀₀

- Bermann Sara
- Bermann Leopold
- Pappenheim-Bermann Lea
- Halpern-Bermann Giovanna
- Fränkl-Bermann Carlotta
- Hirsch-Bermann Mirjam
- Halonbrenner-Bermann Rosa Ruth

- Bermann Leopold, St. Moritz zu $\frac{9}{100}$
- Pappenheim-Bermann Lea, Zürich zu $\frac{7}{100}$
- Halpern-Bermann Giovanna, Zürich zu $\frac{7}{100}$
- Fränkl-Bermann Carlotta, Tel Aviv zu $\frac{7}{100}$
- Hirsch-Bermann Mirjam, Nahariya zu $\frac{7}{100}$
- Halonbrenner-Bermann Rosa Ruth zu $\frac{7}{100}$

Anmerkung: 1. Zugehör: Das Hotelmobiliar bzw. Betriebsinventar
 2. Bewilligung für Strassenzufahrt (30. März 1973)

Vormerkungen und Grundlasten: Keine

Dienstbarkeiten:

- a) Recht: Benützungsrecht zl. Parz. Nr. 1525 (23. Februar 1922)
 «Benützungsrecht zg. Parz. Nr. 1080, zl. Parz. Nr. 1525; Recht der Unterkellerung auf eigene Kosten des Trottoirs von A–B–C gemäss Mutationsplan Nr. 164 mit eingeschriebenen Massen.»
- b) Last: Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 1525 (23. Februar 1922)
 «Unterhaltungspflicht zg. Parz. Nr. 1525, zl. Parz. Nr. 1080 des unterkellerten Trottoirs von A–B–C.»
- c) Recht: Näherbaurecht zl. Parz. Nr. 1137 (8. März 1928)
- d) Last: Näherbaurecht zg. Parz. Nr. 1137 (8. März 1928)
- e) Recht: Baubeschränkung zl. Parz. Nr. 1137 (8. März 1928)
- f) Last: Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 1137 (8. März 1928)
 Wortlaut zu Dienstbarkeiten Lit. c)–f):
 «Die Grundeigentümer der beiden Parzellen Nr. 1080 und 1137 kommen im ferneren überein, den zwischen ihren Häusern gelegenen Boden in dem Sinne auszunützen, dass sie gegenseitig den Raum zwischen den Hochbauten zu einer Terrasse mit Unterkellerung ausbauen. Die maximale Bauhöhe dieser Terrasse darf jedoch die heutigen Strassentrottoirhöhen entsprechend einer Mee-

reshöhe von 1774,60 m ü.M. nicht übersteigen. Auf der Terrasse entlang der Grenze kann ein normales offenes Gelände angebracht werden.» (Mutationsplan Nr. 452)

- g) Recht: Fusswegrecht zl. Parz. Nr. 1138 (25. September 1930)
- h) Last: Fusswegrecht zg. Parz. Nr. 1138 (25. September 1930)
Siehe Mutationsplan Nr. 714
- i) Last: Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317 (20. September 1929)
«Baubeschränkung zg. Parz. Nr. 317 und zl. Parz. Nr. alt 1202 (neu 1080); auf der Parz. Nr. 1202 (gelb bemalte Fläche) darf nur ein Bau errichtet werden mit einer maximalen Bauhöhe von 4,0 Meter über Niveau der Via Grevas, d.h. bis zur Höhe 1775,30 m ü.M.
Der evtl. zu erstellende Bau ist in architektonischer Beziehung fachgemäss auszugestalten, sodass eine Verunstaltung der Nachbarschaft nicht eintritt.» (Mutationsplan Nr. 594)
- k) Recht: Zaununterhaltungspflicht zl. Parz. Nr. 1138 (29. Juli 1913)
Wortlaut aus dem Tauschvertrag vom 29. Juli 1913:
«Herr Testa verpflichtet sich, gleich nach Fertigstellung seines Neubaues auf seine Kosten, der neuen Grenze entlang, einen soliden Zaun nach Anordnung der Architekten Nicolo Hartmann & Cie. zu erstellen und stets in gutem Zustande zu unterhalten.»
- l) Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation zg. der Gemeinde St. Moritz (2. April 1976)

Grundpfandrechte: Laut Grundbuch

2. Einleitung

2.1 Zielsetzung

- a) Der Quartierplan soll insbesondere dazu führen, dass sich zukünftige Bauten, Strassen, Stützmauern usw. besonders gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen, und dass gleichzeitig der Umgebungsschutz und die Umgebungsgestaltung gewährleistet werden.
- b) Für Motorfahrzeuge sollen die entsprechenden Abstellplätze (vorwiegend unterirdisch) sichergestellt werden.

2.2 Grundlagen und Bestandteile des Quartierplans

Grundlagen und integrierende Bestandteile des vorliegenden Quartierplans bilden:

- a) Altbestand (Plan Nr. 4811/01)
- b) Grenzbereinigung (Katasterkopie 1:500 vom 25. August 1989, J. Jenatsch + Co., 7500 St. Moritz)
- c) * Quartiergestaltungs- und Quartierschliessungsplan (Plan Nr. 14811/05/80305/QP G+E)
- d) Gestaltungs- und Erschliessungskonzept National-Versicherung (Planpartner AG, Zürich vom 6. Februar 1990)
- e) * Vereinbarung zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft Coop, der Crystal Hotels und Restaurants AG und der Schweizerischen National-Versicherungsgesellschaft vom 23. Februar 1998
- f) * Vereinbarung zwischen der Crystal Hotels und Restaurants AG und der Schweizerischen National-Versicherungsgesellschaft vom 9. Dezember 1997 betreffend Richtung von Dienstbarkeiten.

2.3 Beziehung zu geltenden Vorschriften

Soweit durch die vorliegenden Vorschriften zum Quartierplan kein abweichendes Recht, das dem geltenden Baurecht der

16. August 1991

* revidiert am 9. März 1998

Gemeinde vorgeht, geschaffen wird, gelten die baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde St. Moritz sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Erlasse.

3. Landumlegung

- a) Die Eigentümer der Parzellen Nr. 1080 und 1426 haben vorgängig folgende Landumlegung vorgenommen:
 - Parzelle Nr. 1080: – Verkauf von 381 m² Grundstücksfläche an Parzelle Nr. 1426
 - Kauf von 13 m² Grundstücksfläche von Parzelle Nr. 1426.
 - Parzelle Nr. 1426: – Kauf von 381 m² Grundstücksfläche von Parzelle Nr. 1080
 - Verkauf von 13 m² Grundstücksfläche an Parzelle Nr. 1080.
- b) Daraus resultieren für die Parzellen Nr. 1080 und 1426 folgende neue Grundstücksflächen: Parzelle Nr. 1080: 2736 m², Nr. 1426: 1230 m².
- c) Die übrigen Parzellen im Quartierplangebiet bleiben unverändert. Der Gemeindevorstand von St. Moritz wird ermächtigt, an der Via dal Bagn zwischen der Politischen Gemeinde St. Moritz und der National-Versicherungsgesellschaft, Basel, nach Abschluss des Quartierplanverfahrens einen flächengleichen Abtausch vorzunehmen; die Verfahrenskosten samt Eintrag im Grundbuch gehen zu Lasten der National-Versicherungsgesellschaft.

4. Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen

4.1 Bestehende Dienstbarkeiten

Sämtliche gemäss den Grundbuchauszügen des Grundbuchamtes Oberengadin vom 13. Juli 1988 eingetragenen An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie

Grundpfandrechte bleiben bestehen, soweit sie nicht durch die unter Ziff. 2.2 lit. e) und f) aufgeführten privatrechtlichen Vereinbarungen oder durch die vorliegenden Vorschriften ersetzt werden.

Über den Ersatz durch die vorliegenden und allenfalls ergänzenden Vorschriften und damit über die Streichung von Dienstbarkeiten im Grundbuch entscheidet der Gemeindevorstand in einer rekursfähigen Verfügung, sofern sich die beteiligten Grundeigentümer hierüber nicht rechtzeitig vertraglich mit der Gemeinde einigen.

***4.2 Aufzuhebende Dienstbarkeiten**

Nachstehende Dienstbarkeiten sollen gelöscht werden:

- *Auf Parzelle Nr. 317, Hauptbuchblatt 236*
 - Last: Begehungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, datiert 9. Mai 1972
 - Recht: Baubeschränkung zu Lasten Parzelle Nr. 1080, datiert 20. September 1929
 - Recht: Baubeschränkung zu Lasten Parzelle Nr. 1201, datiert 29. Oktober 1960
 - Recht: Baubeschränkung zu Lasten Parzelle Nr. 1426, datiert 20. September 1929
 - Recht: Baubeschränkung zu Lasten Parzelle Nr. 1427, datiert 29. Oktober 1960
- *Auf Parzelle Nr. 1080, Hauptbuchblatt 693*
 - Last: Baubeschränkung zu Gunsten Parzelle Nr. 317, datiert 20. September 1929
- *Auf Parzelle Nr. 1201, Hauptbuchblatt 774*
 - Last: Baubeschränkung zu Gunsten Parzelle Nr. 317, datiert 20. Oktober 1960
- *Auf Parzelle Nr. 1426, Hauptbuchblatt 740*
 - Last: Baubeschränkung zu Gunsten Parzelle Nr. 317, datiert 20. September 1929

– Auf Parzelle Nr. 1427, Hauptbuchblatt 741

Last: Baubeschränkung zu Gunsten Parzelle Nr. 317, datiert
29. Oktober 1960

5. Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Gestaltung der Gebäude

5.1 *Baugestaltungslinien

Der Begriff «Gestaltungsbaulinie» wird geändert und an das im Entwurf vorliegende neue Baugesetz angepasst. Neuer Begriff: Baugestaltungslinie.

- a) * Bauten über Boden dürfen nur innerhalb der im Quartiergestaltungsplan eingetragenen Baugestaltungslinien erstellt werden.
- b) Die * Baugestaltungslinien bilden den äussersten Teil, bis zu welchem Bauten über Boden ausserkant erstellt werden dürfen. Sie gehen allenfalls widersprechender Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des Baugesetzes St. Moritz vor.
* Auskragende Gebäudeteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, Erker etc. dürfen bis maximal 1,50 m über die Baugestaltungslinie hinausragen.
- c) Für das Grundstück Kat. Nr. 1080 gelten die äusseren Abmessungen der bestehenden Bauten als Gestaltungsbaulinie. Wollen die Grundeigentümer diese Parzelle neu oder zusätzlich überbauen, so erklärt sich der Gemeindevorstand bereit, den vorliegenden Quartierplan zu überprüfen und allenfalls abzuändern oder zu ergänzen.
- d) Für die übrigen Grundstücke im Quartierplan-Perimeter gelten die durch Dienstbarkeit gesicherten Baubeschränkungen zu Gunsten benachbarter Grundstücke zugleich als öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen.
- e) *gestrichen.

5.2 Gebäudehöhe

* Innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind für die maximal zulässigen Gebäudehöhen folgende Festlegungen massgebend:

- a) Parz. Nr. 1080: es gelten die äusseren Abmessungen (gemäss Art. 5.1 lit. c).
- b) Parz. Nr. 1426, 1201: max. Gebäudehöhen gemessen ab Punkt B.
- c) Parz. Nr. 1427: bestehende Dienstbarkeit (Höherbaubeschränkung).
- d) * Parz. Nr. 317: maximal zulässige Gebäudehöhen gemäss Angaben im Quartiergestaltungsplan.

5.3 Gebäudecharakteristik

- a) Als Leitlinie dient das «Gestaltungs- und Erschliessungskonzept National-Versicherung» der Planpartner AG, Zürich, vom 6. Februar 1990.
- b) Die Gebäude sind als kubisch streng definierte Bauten, den traditionellen alpinen Bauformen entsprechend (wie z. B. «Rhätia»), zu erstellen. Anbauten mit modernem Charakter (Erker, Treppenhaus etc.) sind zulässig.
- c) Überlange Fassaden sind zu vermeiden. Die Zielsetzung gemäss Abschnitt b) ist mit Fassadenrücksprüngen, Unterbrechungen der Gebäudelänge und dgl. zu erreichen.
- d) Entlang der Via Grevas ist die geschlossene Bauweise vorzusehen.

6. Erschliessung

- a) Die Erschliessung erfolgt in erster Linie von der Via Grevas über die Via Chavallera.
- b) Die Parkierung ist vor allem unterirdisch und in Form von Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Die Zufahrt zu diesen unterirdischen Parkierungsanlagen erfolgt ab der Via Grevas über die Via Chavallera.
- * b^{bis}) Die Erschliessung der Parkierungsanlage auf Parzelle 317 erfolgt im Einbahnsystem (Zufahrt über die Via Chavallera ins 1. UG und Ausfahrt aus dem 4. UG in das bestehende 3. UG und direkt in die Via Grevas). Es ist darauf zu achten, dass die Via Chavallera weiterhin in beiden Richtungen befahrbar bleibt (z. B. in Notsituationen).
- c) Es ist darauf zu achten, dass die Via Chavallera als Zufahrt zu einer zukünftigen unterirdischen Parkierungsanlage unter der – ausserhalb des Quartierplangebietes liegenden – Parzelle Nr. 312 vorgesehen ist. Massnahmen, welche diesem Ziel widersprechen, sind unzulässig.
- * c^{bis}) Die vier unteren Aussenparkplätze an der Via dal Bagn sind aufzuheben. Die frei werdende Fläche ist neu als Trottoirfläche für die Passanten vorzusehen. Die Aussenparkplätze für PW's an der Via Chavallera sind ebenfalls aufzuheben.
- d) Die unterirdische Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Kat. Nr. 1080 durch die Einstellhalle im Quartierplangebiet ist dauernd zu gewährleisten.
- * d^{bis}) Die Einmündung der Via Chavallera in die Via Grevas ist derart zu gestalten, dass die einzelnen Einstellhallen gut erreichbar und die jeweiligen Zufahrten sicher benutzbar sind.
- e) Fussgängerverbindungen sind für die Benutzer attraktiv anzulegen und gut zu beleuchten.

- *e^{bis}) Die nördliche Fusswegverbindung (Treppe) auf den Parzellen Nr. 317/2125 ist im Rahmen des Coop-Umbaus attraktiv und wintersicher zu gestalten.
- f) Die bestehende Zufahrt ab der Via Grevas zum Grundstück Kat. Nr. 1080 bleibt gewährleistet. Wird diese Parzelle neu oder zusätzlich überbaut, so erklärt sich der Gemeindevorstand bereit, den vorliegenden Quartierplan bezüglich der Zufahrtsverhältnisse zum Grundstück Kat. Nr. 1080 neu zu überprüfen und allenfalls abzuändern oder zu ergänzen.
- *g) Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 316, heute die Politische Gemeinde St. Moritz, duldet zu Gunsten der jeweiligen Grundeigentümer-Parzelle Nr. 1201, heute Crystal Hotels und Restaurants AG, Zürich, Nr. 1426, heute Schweizerische National-Versicherungsgesellschaft, und Nr. 1427, heute Crystal Hotels und Restaurants AG, die Errichtung einer Stützmauer bis auf Strassenhöhe und die Benutzung eines Landstreifens gemäss bewilligten Plänen, Baugesuch Nr. 564/98, als Zufahrt zur Einstellhalle auf den Parzellen Nr. 1201, Nr. 1427 und Nr. 1426 zu benutzen. Der Unterhalt der Zufahrt und der Stützmauer obliegt den Eigentümern der berechtigten Parzellen.

7. Empfindlichkeitsstufen

* Im Quartierplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Immissionsgrenzwert tags: 65 dB [A]/nachts: 55 dB [A]).

8. Quartierplankosten

* Die nach der Genehmigung vom 16. August 1991 entstehenden Planungskosten werden nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten verteilt. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

16. August 1991

* revidiert am 9. März 1998

9. Schlussbestimmungen

Der Quartierplan «Chavallera Suot» wird öffentlich aufgelegt. Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand innert 20 Tagen schriftlich Einsprache erhoben werden. Gegen die Entscheide des Gemeindevorstandes kann beim Verwaltungsgerecht des Kantons Graubünden rekuriert werden.

* Die vom Gemeindevorstand am 9. März 1998 erlassene Änderung des Quartierplans ist – nach Eintritt der Rechtskraft – auf allen Parzellen im Bezugsgebiet des Quartierplans «Chavallera Suot» anzumerken.

Vom Gemeindevorstand für die öffentliche Auflage verabschiedet am 6. Mai 1991.

Für den Gemeindevorstand St. Moritz:

Der Gemeindepräsident: C. Giovanoli

Der Gemeindevorstand: i. V. R. Dalle Vedove

Inkraftsetzung am 16. August 1991

Vom Gemeindevorstand für die öffentliche Auflage verabschiedet am 9. März 1998.

Für den Gemeindevorstand St. Moritz:

Der Gemeindepräsident: P. Barth

Der Gemeindeaktuar: A. R. Nold