
Gemeinde St. Moritz

Quartierplan Braschunauns

mit nachfolgenden Vorschriften

I. Allgemeines

1. Die vorliegende Neufassung des Quartierplans «Braschunauns» ersetzt den Quartierplan, den der Gemeindevorstand am 24. Mai 1994 erlassen hat, und die Teilrevision mit Erlass vom 11. Mai 1998.
2. Für den Quartierplan ergibt sich folgende Abgrenzung, die aus den verbindlichen Plänen ersichtlich ist:
 - nordwestlich: angrenzend an die Via Surpunt, Parzelle Nr. 509
 - südwestlich: angrenzend an Parzellen Nr. 2137 und Nr. 2139
 - südöstlich: angrenzend an Waldparzelle Nr. 1552 und in Richtung Nordost, der Grenze der Gefahrenzone I folgend
 - nordöstlich: angrenzend an die Gefahrenzone I und in Richtung Nordwest bis zur Via Surpunt, angrenzend an die Allgemeine Wohnzone (Parzelle Nr. 1707).

II. Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan «Braschunauns» umfasst folgende Bestandteile:

- **Quartiergestaltungsplan**, bestehend aus den Teilplänen
 - Situation 1:500: Plan 2a
 - Querprofile Garage C: Plan 2b

- **Quartiererschliessungsplan**, bestehend aus den Teilplänen
 - Parkierungsanlagen: Plan 3a
 - Detailplan Einstellhalle A: Plan 3b/1
 - Detailplan Einstellhallen C + D: Plan 3b/2
 - Kostenverteilung für Einstellhallen C + D: Plan 3c
 - Abwasser: Plan 3d
 - Wasser: Plan 3e
 - Telefon, Strom: Plan 3f
- **Quartierplanvorschriften**

III. Nutzung, Platzierung und Gestaltung der Bauten

1. Nutzungsart

Die Häuser Nr. 1, 2, 4, 7, 8 sowie die bestehenden Häuser an der Via Surpunt können gemäss den Zonenvorschriften des Baugesetzes für die Äussere Dorfzone genutzt werden.

Die Häuser Nr. 3, 5, 6 und 9–15 sowie die übrigen bestehenden Bauten dürfen nur für Wohn- und Dienstleistungszwecke sowie für Gewerbebetriebe mit Störungsgrad 1 und Empfindlichkeitsstufe II verwendet werden.

Für bestehende Nutzungen, welche den Vorschriften gemäss Abs.1 und 2 widersprechen, gelten die betreffenden Bestimmungen des Baugesetzes.

2. Platzierung der Bauten

Die Baustandorte für neue ober- und unterirdische Bauten werden grundsätzlich durch die Gebäudebegrenzungslinien festgelegt.

Innerhalb dieser Gebäudebegrenzungslinien können die Gebäudegrundrisse unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen und den gestalterischen Vorgaben im Baugesetz frei bestimmt werden. Für auskragende Bauteile gilt die Regelung im Baugesetz.

Sofern es die Verhältnisse rechtfertigen, kann der Gemeindevorstand geringfügige Abweichungen bewilligen.

Gegenüber Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes sind die Grenzabstandsvorschriften des Baugesetzes einzuhalten.

3. Platzierung der übrigen Bauten und Anlagen

Die genaue Lage und die Detailgestaltung der übrigen Bauten und Anlagen, wie z.B. Fusswege, Reitweg, Kinderspielplätze, Kehrlichhäuschen und dgl., werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeindevorstand festgelegt.

4. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sowohl für Neubauten wie für bestehende Bauten richten sich nach den Vorgaben im Quartiergestaltungsplan.

Die im Quartiergestaltungsplan bezeichnete Höhenkote für die Einstellhalle C hat orientierenden Charakter. Die exakte Höhenlage ist auf eine gute Umgebungsgestaltung abzustimmen und wird vom Gemeindevorstand im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

5. Nutzungsmass

Die für die einzelnen Baustandorte zur Verfügung stehenden Bruttogeschossflächen richten sich nach folgender Tabelle (Ausgangslage):

Parzelle Nr.	Haus Nr.	BGF zulässig in m ²	Gewerbebonus max. in m ²	Tot. BGF max.in m ²
2281	1	1500.00	249.98+128.80 (von 1308	1878.78
	2	1500.00	249.98+128.80 (von 1308)	1878.78
	3	866.78	–	866.78
2206	4	818.54	213.71	1032.25
	5	750.00	–	750.00
	6	750.00	–	750.00
1307	7	1078.2	215.65	1293.88
1308	8	2288.02	257.60–257.60 (an 1 und 2)	2288.02
2204	9	1825.27	–	1825.27
1706	10	2283.82	–	2283.82
	11	2283.82	–	2283.82
	12	700.00	–	700.00
	13	700.00	–	700.00
	14	650.00	–	650.00
2205	15	750.00	–	750.00

Die im Erdgeschoss untergebrachten Läden und andere gewerblichen Nutzungen werden nur insoweit angerechnet, als sie 20% der auf der betreffenden Parzelle realisierten Bruttogeschossfläche übersteigen (Gewerbebonus). Die betreffende Nutzung ist dauernd beizubehalten. Baubewilligungen sind mit einer entsprechenden Auflage zu versehen.

Nutzungsübertragungen von einem Gebäude auf ein anderes sind nur innerhalb der im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Teilgebiete und im Ausmass von bis zu 5% der geltenden Bruttogeschossfläche je abtretendes Gebäude, max. im Umfang von 100 m², zulässig. Die Summe aller Nutzungstransporte je Gebäude ist auf insgesamt 100 m² BGF begrenzt.

6. Erstwohnungsanteile

Die Erstwohnungsanteilregelung richtet sich nach dem Baugesetz.

7. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung richtet sich grundsätzlich nach dem Baugesetz.

Die Umgebung der Häuser ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen, welche sorgfältig zu pflegen sind.

Die elektrische Aussenbeleuchtung ist im gesamten Quartierplangebiet in Zusammenarbeit mit dem Elektrizitätswerk der Gemeinde St. Moritz nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.

Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehenen Kinderspielplätze sind grundsätzlich vom erstbauenden Grundeigentümer des betreffenden Teilgebietes zu erstellen. Der Ersteller des Hauses Nr. 8 ist von dieser Pflicht solange dispensiert, bis im betreffenden Teilgebiet ein weiteres Haus erstellt wird. Die Kosten dieser Kinderspielplätze werden gemäss Ziffer VII/2 aufgeteilt.

Dem jeweiligen Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher vom Gemeindevorstand im Rahmen der Baubewilligung behandelt wird.

8. Bachverlegung

Vor in Angriffnahme der Häuser 10, 11 und 12 hat der erstbauende Grundeigentümer den bestehenden Bach nach den Vorgaben des Gemeindevorstandes zu verlegen bzw. zu fassen. Die Kosten werden gemäss Ziffer VII/2 auf die Häuser 10, 11 und 12 aufgeteilt.

IV. Erschliessungen

1. Grundsätzliches

Die Erschliessung innerhalb des Quartierplangebietes richtet sich nach dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.

Die Erschliessung des Quartierplangebietes ist grundsätzlich Sache der interessierten Grundeigentümer. Davon ausgenommen sind die Via Cuorta ab Via Surpunt und der Reitweg sowie die Infrastrukturanlagen (Groberschliessung).

Diese Anlagen werden von der Gemeinde ausgebaut und übernommen. Für eine allfällige Beitragserhebung gelten die einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes.

2. Fusswege

Die Fusswege sind von den Grundeigentümern nach dem Quartiergestaltungsplan zu errichten und derart zu gestalten, dass sie behindertengerecht und als Notzufahrten (Feuerwehr, Umzüge und dgl.) verwendbar sind. Der Gemeindevorstand bestimmt die Teile, welche der einzelne Grundeigentümer im Zusammenhang mit der Erstellung eines Hauses auszuführen hat. Die entsprechenden Ausführungspläne sind vom Gemeindevorstand speziell zu bewilligen.

3. Pflichtparkplätze

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, bei der Überbauung ihrer Grundstücke die in den Plänen vorgesehenen Parkieranlagen bzw. Autoabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den vorliegenden Quartierplanbestimmungen und subsidiär nach dem Baugesetz.

Die Baubewilligung für die einzelnen Gebäude darf nur erteilt werden, wenn die Erstellung der dazugehörigen Parkieranlagen auf die Fertigstellung gesichert ist.

4. Erstellung der Autoeinstellhallen A–D und deren Zufahrten

Die Parkieranlagen und ihre Zuordnung sind im Quartiererschliessungsplan dargestellt:

4.1. *Autoeinstellhalle A*

Die Autoeinstellhalle A dient den Häusern Nr. 1, 2 und 3 und kann sowohl gleichzeitig wie in Etappen gemäss nachstehendem Schema ausgeführt werden. Erfolgt ein etappenweiser Ausbau, dann haben auf eigene Kosten der Eigentümer des Hauses Nr. 1 den Autoeinstellhallenanteil A2 mit 22 unterirdischen Plätzen, der Eigentümer des Hauses Nr. 2 den Autoeinstellhallenanteil A1 mit 19 unterirdischen und 3 oberirdischen Plätzen und der Eigentümer des Hauses Nr. 3 den Autoeinstellhallenanteil A2 mit 5 unterirdischen und 8 oberirdischen (bei Via Cuorta) Plätzen mitsamt den dazugehörigen Begrenzungsmauern zu erstellen. Im Falle einer gemeinsamen gleichzeitigen Ausführung werden die Erstellungskosten im Verhältnis der auf die einzelnen Anteile entfallenden Kosten verteilt.

Haus Nr.	Parkingteil	PP unterirdisch	PP oberirdisch	PP total
2	A1	19	3	22
1	A2	22	0	22
3	A2	5	8 (bei Via Cuorta)	13

Das Haus Nr. 3 darf erst gebaut werden, wenn das Haus Nr. 1 mit dem Parkingteil A 2 realisiert ist.

4.2. *Autoeinstellhalle B*

Die Autoeinstellhalle B dient den Häusern Nr. 4, 5 und 6 und kann sowohl gleichzeitig wie in Etappen gemäss nachstehendem Schema ausgeführt werden. Erfolgt ein etappenweiser Ausbau, dann haben auf eigene Kosten der Eigentümer des Hauses Nr. 4 den Autoeinstellhallenanteil B1 mit 12 Plätzen und 1 oberirdischen Abstellplatz, der Eigentümer des Hauses Nr. 5 den Autoeinstellhallenanteil B2 mit 8 Plätzen und 1 oberirdischen Abstellplatz, und der Eigentümer des Hauses

Nr. 6 den Autoeinstellhallenanteil B3 mit 8 Plätzen und 1 oberirdischen Abstellplatz zu erstellen. Im Falle einer gemeinsamen gleichzeitigen Ausführung werden die Erstellungskosten im Verhältnis der auf die einzelnen Anteile entfallenden Kosten verteilt.

Haus Nr.	Parking-teil	PP unterirdisch	PP oberirdisch	PP total
4	B1	12	1	13
5	B2	8	1	9
6	B3	8	1	9

Sofern in diesem Bereich nur ein einzelnes Haus erstellt wird, kann der Gemeindevorstand auf Zusehen hin eine oberirdische Parkierung gemäss dem Quartiergestaltungsplan (Situation) bewilligen. Wird eine zweite Baute erstellt, dann ist der betreffende Autoeinstellhallenanteil in jedem Fall zu errichten. Diese Verpflichtung ist in Form einer Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen.

4.3. Autoeinstellhallen C und D

Die Autoeinstellhalle C dient den Häusern Nr. 7, 8, 9, 10 und 11, die Autoeinstellhalle D den Häusern Nr. 12, 13 und 15. Die Autoeinstellhallen C und D können sowohl gleichzeitig wie auch in Etappen gemäss nachstehendem Schema ausgeführt werden. Erfolgt ein etappenweiser Ausbau, dann haben auf eigene Kosten der Eigentümer des Hauses Nr. 7 den Autoeinstellhallenanteil C2 mit 16 unterirdischen Plätzen (+ 2 Reserve), der Eigentümer des Hauses Nr. 8 den Autoeinstellhallenanteil C1 mit 28 unterirdischen Plätzen und 1 oberirdischen Platz, der Eigentümer des Hauses Nr. 9 den Autoeinstellhallenanteil C3 mit 20 unterirdischen Plätzen (davon 2 in C 2) und 3 oberirdischen Plätzen, der Eigentümer des Hauses Nr. 10 den Autoeinstellhallenanteil C4 mit 29 unterirdischen Plätzen, und der Eigentümer

des Hauses Nr. 11 den Autoeinstellhallenanteil C5 mit 29 unterirdischen Plätzen zu erstellen.

Die Eigentümer der Häuser Nr. 12 und 13 haben die Autoeinstellhallenanteile D1 und D2 gleichzeitig zu erstellen, sofern sie vor dem Eigentümer des Hauses Nr. 15 bauen. In diesem Fall hat der Eigentümer des Hauses Nr. 15 den Autoeinstellhallenanteil D3 mit 8 unterirdischen Plätzen und 1 oberirdischen Platz (beim Gebäude) zu erstellen.

Falls der Eigentümer des Hauses Nr. 15 als erster baut, dann hat dieser den Einstellhallenanteil D1 mit 8 unterirdischen Abstellplätzen und 1 oberirdischen Platz beim Gebäude zu erstellen. Der Eigentümer des Hauses Nr. 13 erstellt dann den Autoeinstellhallenanteil D2 mit 10 Plätzen (davon 1 Platz für das Haus Nr.12) und der Eigentümer des Hauses Nr. 12 den Autoeinstellhallenanteil D3 mit 9 Plätzen (davon 1 in D2).

Im Falle einer gemeinsamen gleichzeitigen Ausführung werden die Erstellungskosten im Verhältnis der auf die einzelnen Anteile entfallenden Kosten verteilt.

Haus Nr.	Parking-teil	PP unterirdisch	PP oberirdisch	PP total
8	C1	28	1	29
7	C2	16 + 2 Reserve	0	16 + 2 Reserve
9	C3	18 + 2 in C2	3	23
10	C4	29	0	29
11	C5	29	0	29
12, 13, 15	D1	8	1	9
	D2	9 + 1 Reserve	0	9 + 1 Reserve
	D3	8 + 1 in D2	0	9

Falls das Haus Nr. 9 vor dem Haus Nr. 7 gebaut wird, hat der Eigentümer des Hauses Nr. 9 den Parkingteil C2 zu erstellen (mit 18 unterirdischen und 5 oberirdischen Parkplätzen). Falls später auch das Haus Nr. 7 gebaut wird, hat dessen Eigentümer den Parkingteil C3 zu erstellen. Die Eigentümer der Häuser Nr. 7 und 9 haben in diesem Fall «ihre» Parkingteile und Parkplätze abzutauschen.

Zwecks Gewährleistung einer zweckmässigen Erschliessung sind von den Häusern Nr. 10, 11, 12 und 13 zunächst das Haus Nr. 10, sodann das Haus Nr. 11 und schliesslich die Häuser Nr. 12 und 13 auszuführen. Vorbehalten bleibt die gleichzeitige Ausführung der erwähnten Bauten.

Falls der Eigentümer das Haus Nr. 15 baut, bevor das Parking C realisiert ist, hat er entweder a) für seine neuen Parkplätze einen Teil des Parkings C2 zu erstellen (mit späterem Abtausch) oder b) falls C2 bereits erstellt ist, das Parking C3 zu realisieren (mit späterem Abtausch) oder c) seine Parkplatzpflicht provisorisch oberirdisch zu erfüllen, und zwar zwischen den Häusern Nr. 7 + 8 sowie beim Haus Nr. 15.

Einzelheiten in Bezug auf die gemeinsamen Nutzflächen der Autoeinstellhallen C und D ergeben sich aus dem Teilplan 3c und der dazugehörigen Tabelle.

4.4. *Gemeinsame Bestimmungen bei der Erstellung der Autoeinstellhallen und dazugehörigen Zufahrten*

Soweit Ziff. 4 AbtÄusche vorsieht, haben die beteiligten Grundeigentümer die Anlagen entweder neuwertig zu übergeben oder die entsprechenden Ausgleichszahlungen zu leisten.

Die für jeden Neubau gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellflächen in den unterirdischen Autoeinstellhallen sind bei Begründung von Stockwerkeigentum an den neu zu erstellenden Gebäuden mit den betreffenden Eigentumswohnungen oder bei Einzelliegenschaft

ten mit diesen subjektiv-dinglich zu verbinden und dürfen nicht gesondert verkauft werden.

Bei einem allfälligen Verkauf sind die Sonderregelungen betr. bauliche Etappierung in die Verträge aufzunehmen.

Erfolgt eine etappenweise Ausführung, so hat der Ersteller von Autoeinstellhallenanteilen definitiv und vollumfänglich die Kosten für die Abgrenzung gegenüber den noch nicht fertiggestellten Teilen zu tragen. Demgegenüber tragen die später bauenden Grundeigentümer die Kosten für die Anpassungen.

5. Langlaufloipe

An der südlichen und westlichen Begrenzung des Quartierplangebietes verläuft gemäss Eintragung in den Plänen die Linie für die Langlauf-Loipe. Der für die Loipe benötigte Streifen ist den Benützern zur Verfügung zu halten und darf nicht zu anderen Zwecken als für die landwirtschaftliche Nutzung, als Spielwiese oder als Verkehrsfläche beansprucht werden. Jede Art von Bepflanzung ist untersagt.

6. Verfahren bei der Erstellung von gemeinschaftlichen Anlagen

Die bauwilligen Grundeigentümer haben vor Inangriffnahme der Projektierung mit den übrigen Grundeigentümern im betreffenden Teilgebiet zwecks einer allfälligen gleichzeitigen Ausführung der gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen Kontakt aufzunehmen.

Der erstbauende Grundeigentümer hat die Projektierungs- und Ausführungspläne ebenso die Ausschreibung und die Vergabung durch die mitfinanzierenden Grundeigentümer genehmigen zu lassen.

Der erstbauende Grundeigentümer finanziert die mit der Erstellung verbundenen Kosten bis zur Fälligkeit der Beiträge vor, die pflichtige Dritte zu bezahlen haben.

Der erstbauende Grundeigentümer vergibt die Arbeiten aufgrund einer Ausschreibung unter Konkurrenzbedingungen grundsätzlich an das preiswürdigste Angebot. Führt er die Arbeiten selber aus, dann haben die in Rechnung gestellten Preise ebenfalls Konkurrenzbedingungen zu entsprechen.

Nach Abschluss des Werkes erstellt der erstbauende Grundeigentümer eine Schlussabrechnung sowie einen Kostenverteiler. Die Schlussabrechnung und der Kostenverteiler sind sodann der Gemeinde zu übergeben, welche sie auch den übrigen beitragspflichtigen Grundeigentümern in Verfügungsform eröffnet.

Von den Grundsätzen gemäss Abs. 1–5 darf nur im Einvernehmen mit den übrigen Grundeigentümern der betreffenden Etappe bzw. des betreffenden Teilgebietes und mit Zustimmung des Gemeindevorstandes abgewichen werden.

7. Unterhalt und Erneuerung der Anlagen

Die Gemeinde ist für den Unterhalt und die Erneuerung der von ihr erstellten Anlagen besorgt.

Unterhalt und Erneuerung der von den Privaten erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen ist grundsätzlich Sache jener Grundeigentümer, welche diese erstellt haben.

V. Versorgung und Entsorgung

1. Platzierung der Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Verlauf und die Dimensionierung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Quartierplangebietes richtet sich nach den Teilplänen 3d, 3e und 3f.

2. Erstellung durch die Gemeinde

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

3. Erstellung durch die Privaten

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

Die im Quartiergestaltungsplan (Situation) vorgesehenen Kehrichthäuschen sind vom erstbauenden Grundeigentümer zu erstellen, sobald das erste Gebäude errichtet wird, dem es zugeordnet ist.

4. Verlegung bestehender Leitungen

Die Eigentümer der Häuser 5–13 und 15 sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gemeindeorganen für die Verlegung der bestehenden Werkleitungen besorgt. Für das Verfahren gelten die Regeln gemäss Ziff. IV 6 + 7 analog. Die Kostenverteilung erfolgt gemäss Ziff. VII 2 unter den Eigentümern der Häuser 5–13 und 15.

5. Erstellung durch das Elektrizitätswerk St. Moritz

Die Eigentümer der Häuser 1–15 sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Organen der Gemeinde und des EW für die Erstellung der Räumlichkeiten besorgt, welche für die Transformatorstationen, Kabelverteilkabinen und dgl. nötig sind. Für das Verfahren gelten die Regeln gemäss Ziff. IV 6 + 7 analog. Im Übrigen findet das Allgemeine Reglement über die Abgabe elektrischer Energie des Elektrizitätswerkes der Gemeinde St. Moritz Anwendung.

6. Erstellung durch die Swisscom

Die Verlegung der Telefonleitungen im Quartierplangebiet erfolgt durch die Betriebe der Swisscom.

7. Subsidiäre Regelung

Der Gemeindevorstand ist befugt, beim Fehlen von Angaben in den Planunterlagen die nötigen Festlegungen vorzunehmen.

VI. Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen

1. Generelle Begründung von Rechten und Pflichten

Sämtliche Rechte und Pflichten, welche für die Durchsetzung des Erschliessungskonzeptes gemäss Ziff. IV + V erforderlich sind, gelten ohne weitere Abgeltung als mit dem vorliegenden Quartierplan begründet. Dies gilt auch für die Durchleitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde, des Elektrizitätswerkes der Gemeinde St. Moritz und der Swisscom sowie für die Fussweg-, Fahrweg- und Parkierungsrechte und die Duldung der Kehrichthäuschen.

2. Spezifizierung der Rechte und Pflichten

Die in vorstehender Ziffer erwähnten öffentlichrechtlichen Regelungen beziehen sich insbesondere auf die nachfolgenden Anlagen und Einrichtungen:

- 2.1. Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Benützung der im Quartiergestaltungsplan (Situation) eingezeichneten Strassen und Wege zu dulden.

- 2.2. Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Benützung der im Quartiergestaltungsplan (Situation) eingezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze zu dulden.
- 2.3. Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Errichtung und Beibehaltung der beiden Kinderspielplätze zu dulden. Diese Kinderspielplätze sind allgemein zugänglich und dürfen unentgeltlich benützt werden.
- 2.4. Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die uneingeschränkte Benützung der im Quartiergestaltungsplan eingezeichneten Langlauf-Loipe durch die Öffentlichkeit im Winter zu dulden.
- 2.5. Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb der im Quartiergestaltungsplan (Situation) eingezeichneten Kehrthäuschen, welche dem gesamten Quartierplangebiet dienen, zu dulden.
- 2.6. Das Elektrizitätswerk der Gemeinde St. Moritz ist ermächtigt, die Trafostationen sowie Elektrokabel unentgeltlich zu erstellen bzw. zu verlegen, dauernd zu erhalten und zu unterhalten. Die Massnahmen haben unter Berücksichtigung des Quartierplanes zu erfolgen.

Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Erstellung und Beibehaltung von Strassen- und Wegleuchten auf ihren Grundstücken durch das Elektrizitätswerk St. Moritz zu dulden.
- 2.7. Die Swisscom ist ermächtigt, die notwendigen Telefonkabel unentgeltlich zu verlegen, dauernd zu erhalten und zu unterhalten. Die Verlegung hat unter Berücksichtigung des Quartierplanes zu erfolgen.
- 2.8. Die betroffenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Verlegung aller öffentlichen Leitungen, die erstellt wer-

den müssen, zu dulden, ebenso die Erstellung und Verlegung sämtlicher der Versorgung und Entsorgung dienenden Leitungen gemäss den Teilplänen 3d, 3e und 3f.

3. Spezifizierungsvorbehalt durch den Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand ist befugt, die in den vorstehenden Ziffern 1 und 2 begründeten Rechte und Pflichten im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung weiter zu spezifizieren, soweit dies für die Errichtung der betreffenden Bauten und Anlagen notwendig ist.

4. Schmutz- und Meteorwasser

Die Grundeigentümer haben gemäss Teilplan 3d (Abwasser) je in gemeinsamen Leitungen im Trennsystem die häuslichen Schmutzwasser und das Meteorwasser den öffentlichen Leitungen zuzuführen.

VII. Kosten, Kostenverteilung und Sicherstellung

1. Kostenübernahme durch die Gemeinde

Folgende Kosten der Erstellung, des Unterhalts und der Erneuerung gehen in jedem Fall zu Lasten der Gemeinde bzw. der kommunalen Werke:

Via Cuorta / Reitweg / Langlauf-Loipe / Hydranten

2. Kostenverteilung unter den Grundeigentümern

Soweit in den vorliegenden Quartierplanvorschriften keine abweichende Regelung enthalten ist, gehen die Kosten sowohl für die Erstellung wie für den Unterhalt

und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen im Verhältnis zu den Bruttogeschossflächen der Neuzuteilungstabelle zulasten der interessierten Grundeigentümer.

Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen in diesen Vorschriften.

Abweichende Regelung vorbehalten werden die Kostenbeiträge für gemeinschaftliche Anlagen fällig, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für das betreffende Haus vorliegt. Zahlungspflichtig ist, wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer der betreffenden Parzelle ist. Die Grundeigentümer haben diesem Umstand bei einer Weiterveräusserung der Parzellen Rechnung zu tragen und diese Verpflichtung jeweils einem allfälligen Erwerber zu überbinden.

3. Kostenverteilung Quartierplanänderung

Die Kosten für die Quartierplanänderung gehen zu 50% zu Lasten der Gemeinde und die restlichen 50% zu Lasten der Privatinteressenz. Diese restlichen 50% werden im Verhältnis zu den Bruttogeschossflächen gemäss Tabelle Ziffer III/5 auf die Eigentümer der Häuser Nr.1–15 verteilt.

Die einzelnen Treffnisse für die Neufassung des Quartierplans werden durch den Gemeindevorstand auf Grund der Abrechnungen festgelegt. Die Beiträge sind binnen 60 Tagen nach Rechnungstellung zu bezahlen, und zwar unabhängig von der Überbauung einzelner Parzellen. Bei Zahlungsverzug wird ein Verzugszins von 5% in Rechnung gestellt.

4. Gesetzliches Pfandrecht

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

VIII. Verfahrensbestimmungen

1. Für jedes Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Massgebend sind die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes.

IX. Schlussbestimmungen

1. Sofern die vorstehenden Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz. Die betreffenden Bestimmungen gelangen auch dort zur Anwendung, wo im vorliegenden Text auf das Baugesetz verwiesen wird.
2. Die Neufassung des Quartierplans Braschunauns tritt nach Genehmigung durch den Gemeindevorstand St. Moritz und dem unbenutzten Ablauf der Rekursfrist in Rechtskraft.
3. Die vorliegende Neufassung des Quartierplans Braschunauns ist nach Eintritt der Rechtskraft durch das Grundbuchamt Oberengadin auf allen den das Quartierplangebiet bildenden Grundstücken anzumerken.
4. Das Grundbuchamt Oberengadin wird ermächtigt und beauftragt, die obgenannte Anmerkung unter dem Vermerk «Neufassung des Quartierplans Braschunauns» im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz, Parzellen Nr. 531, 1307, 1308, 1706, 1707, 2200, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2214, 2234, 2235, 2252, 2280, 2281, 2342, 2343, 2346, 2356 und 2357 einzutragen und die bestehenden Anmerkungen zu löschen.

5. Entstehen aus der Anwendung des vorliegenden Quartierplans bzw. dessen Änderungen Streitigkeiten, 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.

Vom Gemeindevorstand erlassen am 1. November 1999.
In Rechtskraft erwachsen am 1. November 1999.

Für den Gemeindevorstand St. Moritz:

Der Gemeindepräsident: Peter Barth

Der Gemeindeschreiber: Albert R. Nold