



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Quartierplan Carlihof

Quartierplanvorschriften (QPV)

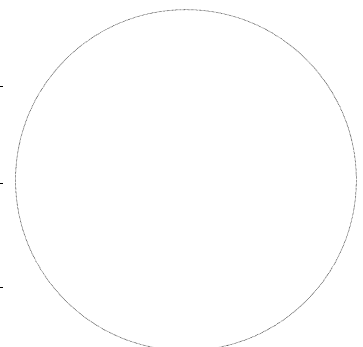
Öffentliche Auflage vom:

bis:

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:



Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Einleitung des Quartierplanverfahrens	5
Art. 2	Quartierplangebiet	5
Art. 3	Unterteilung des Quartierplangebiets	5
Art. 4	Zweck	5
Art. 5	QP-Bestandteile	6
Art. 6	Verbindlichkeit	6
Art. 7	Anwendbares Recht	6
2	Landumlegung mit Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte	6
Art. 8	Neuzuteilung	6
Art. 9	Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte	6
Art. 10	Begründung von neuen Rechten und Pflichten öffentlich- rechtlicher Natur	7
3	Gestaltung	7
Art. 11	Voraussetzungen für Baubewilligung in den Gestaltungsgebieten 1 und 2	7
Art. 12	Parzellen mit Baufeldern und Baustandorten	7
Art. 13	Parzellen ohne Baufelder	8
Art. 14	Unterirdische Bauten auf Parzellen mit und ohne Baufelder	8
Art. 15	Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge	8
Art. 16	Gebäude- und Firshöhen	8
Art. 17	Dächer innerhalb Baufelder	9
Art. 18	Gestaltung Neubauten innerhalb Baufelder	9
Art. 19	Erhaltung des unterirdischen Eiskellers	9
Art. 20	Stütz- und Futtermauern	10
Art. 21	Bauberatung	10
4	Nutzung	10
Art. 22	Nutzungsmass	10
Art. 23	Nutzungsart	11
5	Erschliessung	11
	Allgemeines	11
Art. 24	Erschliessungsmässige Ausgangslage	11
	Verkehr	11
Art. 25	Verkehrsanlagen	11

Art. 26	Hauszugang / Notzufahrt	12
Art. 27	Fusswegverbindung	12
Art. 28	Bereich Vorplatz / Zufahrt	12
Art. 29	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	12
Art. 30	Unterirdische Autoeinstellhallen	12
Art. 31	Option Anschlussrecht Parz. Nr. 1861 an unterirdische Autoeinstellhalle C	13
Art. 32	Option unterirdische Verbindung Autoeinstellhalle C/D	14
	Ver- und Entsorgung	14
Art. 33	Versorgungsanlagen	14
Art. 34	Anschluss an das Versorgungsnetz	14
Art. 35	Ableitung von Meteorwasser	14
Art. 36	Eigentum an den Versorgungsanlagen	15
Art. 37	Durchleitungsrecht und Bauverbot	15
Art. 38	Abfallentsorgung	15
	Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen	15
Art. 39	Öffentliche Anlagen der Gemeinden	15
Art. 40	Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation	15
Art. 41	Private Erschliessungsanlagen	15
Art. 42	Ankerrechte	16
	Finanzierung der Erschliessungsanlagen	16
Art. 43	Anlagen der Gemeinde	16
Art. 44	Private Erschliessungsanlagen	16
Art. 45	Kostenregelung bei Ausübung der Optionen	16
Art. 46	Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben	17
6	Kosten der Quartierplanung	17
Art. 47	Grundsatz	17
Art. 48	Verteilung und Fälligkeit	17
7	Schlussbestimmungen	18
Art. 49	Gesetzliches Pfandrecht	18
Art. 50	Differenzbereinigung	18
Art. 51	Ergänzung, Abänderung oder Aufhebung des Quartierplans	18
Art. 52	Grundbuchliche Behandlung	18
Art. 53	Inkrafttreten	19

Anhang

Anhang 1: Bestandestabelle

Anhang 2: Neuzuteilungstabelle

Anhang 3: Richtprojekt BGF-Betrachtung / BGF-Mindestnutzung

Anhang 4: Grundbuchauszüge

Anhang 5: Bereinigungsliste zu QP Carlihof (Verfasser: Grundbuchamt Region Maloja)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Einleitung des Quartierplanverfahrens

¹ Der Quartierplan Carlihof ist mit Beschluss des Gemeindevorstandes Pontresina vom 13. Dezember 2016 eingeleitet worden.

Art. 2

Quartierplangebiet

¹ Der Quartierplan Carlihof erstreckt sich über die Parzellen Nr. 1862 (teilweise), 1861, 1864, 1865, 1866, 1870 und 2299 des Grundbuches Pontresina.

² Das Quartierplangebiet entspricht dem im Generellen Gestaltungsplan festgelegten sowie im Einleitungsbeschluss bekanntgegebenen Planungsgebiet.

³ Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

⁴ Die Eigentumsverhältnisse (Eigentum, Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen) an den im Quartierplangebiet befindlichen Parzellen ergeben sich aus der Bestandestabelle (Anhang 1) und den Grundbuchauszügen (Anhang 4).

Art. 3

Unterteilung des Quartierplangebiets

¹ Das Quartierplangebiet wird unterteilt in das Gestaltungsgebiet 1 mit den Parzellen Nrn. 1861, 1862T, 1864, 1865, 1866 und 2299 und das Gestaltungsgebiet 2 mit der Parzelle Nr. 1870. Die Abgrenzung der zwei Gestaltungsgebiete ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

² Die Regelungsdichte im Gestaltungsgebiet 1 ist umfassend.

³ Im Gestaltungsgebiet 2 ist die Regelung rudimentär. Sie ist zu ergänzen, sobald sich Nutzungsabsichten bezüglich der noch nicht überbauten Teile abzeichnen (siehe Art. 11 Abs. 2 QPV).

Art. 4

Zweck

¹ Der Quartierplan bestimmt im Gestaltungsgebiet 1 die Grundzüge der künftigen Überbauung der noch nicht überbauten Teile des QP-Gebietes Carlihof.

² Er schafft im Gestaltungsgebiet 1 die Voraussetzungen für eine gute Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume unter grösster Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild.

³ Die mit der Quartierplanung verbundene Landumlegung/Grenzbereinigung schafft im Gestaltungsgebiet 1 zweckmässig überbaubare Parzellen.

⁴ Der Quartierplan regelt im Gestaltungsgebiet 1 die Erschliessung des Quartiers und bestimmt die Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungs- und der Planungskosten.

QP-Bestandteile

Art. 5

¹ Verbindliche Bestandteile des Quartierplans sind:

- Vorliegende Quartierplanvorschriften mit Anhängen 1 bis 5
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile des Quartierplans sind:

- Richtplan (Situation und Schnitte) 1:500
- Arbeitsmodell Richtprojekt

Verbindlichkeit

Art. 6

¹ Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Parzellen, unbeschrieben allfälliger späteren Handänderungen.

Anwendbares Recht

Art. 7

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltende Nutzungsordnung der Gemeinde Pontresina sowie die einschlägigen übergeordneten Erlasse von Bund und Kanton anwendbar.

2 Landumlegung mit Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte

Neuzuteilung

Art. 8

¹ Die räumliche Abgrenzung des alten Bestandes und die Lage der in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen gehen aus dem Bestandesplan hervor.

² Die Neuparzellierung der in die Baulandumlegung einbezogenen Parzellen bzw. Parzellenteile erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2).

³ Die im Rahmen der Neuzuteilung erfolgten Veränderungen am Eigentum beschränken sich auf die Abtrennung des im Baugebiet befindlichen Teils der Parzelle Nr. 1862 (als Parzelle Nr. 1862T bezeichnet) und die Abgrenzung dieser Parzelle zur Parzelle Nr. 1861.

⁴ Die sich aus der Neuzuteilung ergebende Mehrzuteilung von 200 m² (Land mit AZ) zugunsten von Parzelle Nr. 1861 erfolgt entschädigungslos.

Art. 9

Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte

¹ Die bestehenden beschränkten dinglichen Rechte sind vom Grundbuchamt gemäss der im Anhang 5 aufgeführten Liste bereinigt worden. Die Aufhebung von beschränkten dinglichen Rechten erfolgt entschädigungslos.

Begründung von neuen Rechten und Pflichten öffentlich-rechtlicher Natur

Art. 10

¹ Die im Rahmen dieses Quartierplans unter dem Titel «Erschliessung» (Art. 25 ff QPV) neubegründeten Rechte und Pflichten sind ausschliesslich öffentlich-rechtlicher Natur und werden im Grundbuch nicht eingetragen.

3 Gestaltung

Art. 11

Voraussetzungen für Baubewilligung in den Gestaltungsgebieten 1 und 2

¹ Im Gestaltungsgebiet 1 werden Baubewilligungen erteilt, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Quartierplans und den einschlägigen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts von Gemeinde, Bund und Kanton entsprechen.

² Für das Gestaltungsgebiet 2 ist im Falle von Bauabsichten der Quartierplan Carlihof mit einem Quartiergestaltungsplan zu ergänzen. Baubewilligungen für Bauvorhaben in diesem Gebiet werden erst erteilt, wenn der ergänzte Quartierplan vorliegt. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz bei Bauvorhaben im Rahmen von bestehenden Bauten abweichen oder auch bei Projekten von untergeordneter Bedeutung, wenn die siedlungsbauliche Zielsetzung gleichwohl garantiert ist

Art. 12

Parzellen mit Baufeldern und Baustandorten

¹ Auf den Parzellen Nrn. 1861 und 1862T sind die Baufelder A, B, C, und D mit den Baustandorten A1, A2, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 definiert. Das Gebäude Nr. 179 ist als Baustandort E bezeichnet.

² Neue oberirdische Bauten und Anlagen dürfen nur in den im Gestaltungsplan eingezeichneten Baufeldern erstellt werden. Dabei muss in den rot schraffierten Bereichen zwischen den Baustandorten A1-A2, B1-B2, C2-C3 und D1-D2 ein Streifen von minimal 1.20 m unüberbaut bleiben.

³ Die Baugestaltungslinien der Baufelder bezeichnen die Linien, auf welche die Neubauten zwingend gestellt werden müssen. Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker dürfen bis zu 1.0 m über die Baugestaltungslinie hinausragen.

⁴ Balkone sind in die Baukörper zu integrieren. Sie dürfen maximal 70 cm über die Fassadenflucht auskragen.

⁵ Ausserhalb der Baufelder (Umgebungsfläche) dürfen nur technisch notwendige Hochbauten wie Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen sowie eingeschossige Kleinbauten bis 15m² Grundfläche wie Gartenhäuser und dergleichen erstellt werden. Oberirdische Parkplätze sind innerhalb der Umgebungsfläche nicht zulässig.

Parzellen ohne Baufelder

Art. 13

¹ Soweit im Quartierplan nichts anderes festgelegt ist, sind für die bauliche Nutzung der Parzellen Nr. 1865, 1866 und 2299 die Vorgaben der jeweils geltenden Nutzungsordnung von Gemeinde, Kanton und Bund massgebend.

Unterirdische Bauten auf Parzellen mit und ohne Baufelder

Art. 14

¹ Soweit es die Geländeverhältnisse erlauben und die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden, dürfen unterirdische Bauten und Anlagen bis an die Parzellengrenze erstellt werden.

² Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit einer Humusschicht zu überdecken. Diese Regelung findet in jenen Bereichen keine Anwendung, in denen oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden bzw. werden dürfen.

Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge

Art. 15

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.

² Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder entfällt die Gebäudelängenbeschränkung.

Gebäude- und Firsthöhen

Art. 16

¹ Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe von Bauten im Gestaltungsgebiet 1 richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

² Bei Gebäuden innerhalb der Baufelder wird die Gebäudehöhe von +5.60 m ab der für jeden Baustandort definierten Referenzkote bemessen. Die Referenzkoten sind in untenstehender Tabelle verbindlich festgelegt.

³ Die Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten Dachneigung (19° bis 25°) und der Firstrichtung für symmetrische Dächer.

Baustandorte	Referenzkote (m.ü.M)
A1	1846.50
A2	1846.50
B1	1851.00
B2	1852.00
C1	1853.40
C2	1853.40
C3	1852.70
D1	1855.00
D2	1855.00

Tabelle: Referenzkote für Bemessung Gebäudehöhe

Art. 17

Dächer innerhalb Baufelder

¹ Dächer innerhalb der Baufelder haben folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Einheitliche Dachgestaltung
- Symmetrische Giebeldächer
- Dachneigungen von 19° bis 25° zulässig.
- Die massgebenden Firstrichtungen sind im Gestaltungsplan für die einzelnen Baustandorte festgelegt. Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen gestatten.
- Dacheinschnitte sind nicht erlaubt
- Dachflächenfenster sind nicht erlaubt
- Dachaufbauten: einzelne Lukarnen oder Schleppegauben sind bis auf eine Breite von max. 1.20 m (Aussenmass) zulässig.
- Die Dachvorsprünge sind als schlanke und leichte Konstruktion auszuführen (keine auslaufenden Pfetten und Sparren)
- Dächer ohne Dachvorsprung sind zulässig.
- Bedachungsmaterial: Bleche aus Kupfer und Cr.Ni.-Stahl oder Naturstein
- Photovoltaik-Elemente und Warmwasserkollektoren sind als ‚Indach-Systeme‘ in Farbe, Geometrie und Materialien möglichst unauffällig in die Dachfläche des Hauptdaches zu integrieren.

Art. 18

Gestaltung Neubauten innerhalb Baufelder

¹ Das im Gestaltungsplan, im Richtplan (Situation, Schnitte) sowie im Arbeitsmodell dargestellte „Richtprojekt Hochbauten“ dient als Grundlage für die Überbauung der Parzellen mit Baufeldern und zeigt, wie das vorgesehene Bauvolumen, die Umgebung und die Erschliessung organisiert und in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden sollen.

² Für die Gestaltung der Gebäude innerhalb der Baufelder gilt das «Richtprojekt Hochbauten» in Situation und Schnitt als massgebende Richtlinie.

³ Die Neubauten haben sich durch ruhige, einfache Formen auszuzeichnen. Durch eine einheitliche Materialisierung und Detaillierung ist eine Einheitlichkeit der Gesamtüberbauung anzustreben.

⁴ Des Weiteren gilt Folgendes:

- massives Mauerwerk verputzt, wenn gestrichen nur mit Mineralfarben und mit Pinsel, Aussendämmung nicht zulässig (Ausnahme: Dämmputz); Natursteinmauerwerk mit Fugenbild „Rasapietra“ ist ebenfalls zulässig
- Sonnenkollektoren an Fassaden sind nicht zulässig
- Reine Glasbrüstungen sind nicht erlaubt

Art. 19

Erhaltung des unterirdischen Eiskellers

¹ Der unterirdische Eiskeller des Gebäudes Nr. 179 auf Parzelle Nr. 1862T darf nicht abgebrochen werden und ist zu erhalten (im Gestaltungsplan markiert).

Stütz- und Futtermauern

Art. 20

¹ Sämtliche baulichen Eingriffe sind so zu planen, dass Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein Minimum beschränkt werden.

² Neue Stütz- und Futtermauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Sie sind in ‚Beton gestockt‘ oder in Naturstein auszubilden (Bollensteinmauerwerk und Bollensteinböschungen nicht zulässig). Allfällig erforderliche Absturzsicherungen sind als Holzstaketen-Zaun auszubilden.

³ Die im Gestaltungsplan als ‚erhaltenswert‘ bezeichnete Mauer ist zu erhalten. Durchbrüche dieser Mauer im Bereich der Zufahrten sind zulässig.

Bauberatung

Art. 21

¹ Für alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet (Gestaltungsgebiet 1 und 2) ist die Bauberatung obligatorisch.

² Besonderer Beachtung ist der Bauberatung bei Abweichungen vom «Richtprojekt Hochbauten» zu schenken.

4 Nutzung

Nutzungsmaß

Art. 22

¹ Die Ausnützungsziffer für die Dorfkernzone des Quartierplangebietes wird mit 1.0 festgelegt.

² Die gemäss Zonenplan und Baugesetz zulässige bauliche Ausnützung wird wie folgt den in den Quartierplan einbezogenen Parzellen zugewiesen (Anhang 2):

Parzellen Nr.	Parzellenfläche im QP Gebiet bestehend m2	Parzellenfläche im QP Gebiet neu m2	Anrechenbare Landfläche m2	AZ	Anspruch / zugewiesene BGF m2
1861	1350	1550	1550	1.0	1550
1862T	3166	2966	2607	1.0	2607
1864	69	69	0	0	0
1865	295	295	295	1.0	295
1866	230	230	230	1.0	230
1870	1497	1497	1497	1.0	1497
2299	214	214	214	1.0	214

³ Für Nutzungstransporte innerhalb des Gestaltungsgebietes 1 gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

⁴ Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind vom zugewiesenen BGF-Anspruch mindestens 80% zu realisieren.

⁵ Die minimal zu realisierende BGF ist im Gestaltungsplan jedem einzelnen Baustandort zugewiesen. Die Ermittlung erfolgte gemäss Anhang 3 im Verhältnis

der Grundflächen des Richtprojektes. Bei der Parzelle Nr.1862T wurde für das Gebäude Nr.179 von einem BGF-Konsum von 80% von 480 m2 ausgegangen.

Art. 23

Nutzungsart

¹ Die Nutzungsart der im Bezugsgebiet befindlichen Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorgaben der kommunalen Nutzungsordnung.

² Für neue Wohnungen gelten die einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.

5 Erschliessung

Allgemeines

Art. 24

Erschliessungsmässige Ausgangslage

¹ Die im Gestaltungsgebiet 1 liegenden Parzellen Nrn.1865, 1866 und 2269 sowie der untere Teil der Parzelle Nr. 1862T mit dem darauf stehenden erhaltenswerten Gebäude Nr.179 sind bereits rechtsgenügend erschlossen.

² Die ebenfalls im Gestaltungsgebiet 1 liegende Parzelle Nr.1861 und der obere unüberbaute Teil der Parzelle Nr.1862T sind bei ihrer Überbauung gemäss Erschliessungsplan neu zu erschliessen.

³ Die im Gestaltungsgebiet 2 befindliche Parzelle Nr.1870 ist durch die bestehenden aus dem Erschliessungsplan ersichtlichen Erschliessungsanlagen ebenfalls rechtsgenügend erschlossen.

Verkehr

Art. 25

Verkehrsanlagen

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsgebietes 1 hat gemäss Erschliessungsplan zu erfolgen.

² Dabei werden folgende Verkehrsanlagen unterschieden:

- Hauszugang / Notzufahrt
- Fusswegverbindung
- Bereich Vorplatz / Zufahrt zu unterirdischer Autoeinstellhalle
- Besucherparkplätze oberirdisch
- unterirdische Einstellhalle

³ Die Lage und Ausdehnung der auf den Parzellen Nrn.1861 und 1862T geplanten Verkehrsanlagen sind für die Grundeigentümer unter Vorbehalt der beiden nachstehenden Absätze grundsätzlich verbindlich.

⁴ Die oberirdischen Besucherparkplätze können im Bereich Vorplatz / Zufahrt auch anders platziert werden.

⁵ Für die Lage und Ausdehnung der unterirdischen Einstellhallen gilt die Regelung von Art. 30 QPV.

Art. 26

Hauszugang / Notzufahrt

¹ Hauszugang und Notzufahrt sind private Anlagen und bilden zusammen mit der unterirdischen Autoeinstellhalle und der Fusswegverbindung die Erschliessung der Parzellen Nrn.1861 und 1862T.

Art. 27

Fusswegverbindung

¹ Die Fusswegverbindungen sind privat und dienen zusammen mit den Hauszugängen der Fusswegerschliessung der Parzellen Nrn.1861 und 1862T.

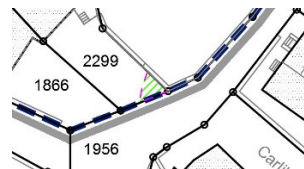
² Die Fusswegverbindung auf der Parzelle Nr. 1862T darf während der Wintersaison öffentlich genutzt werden. Die Einräumung dieses Winterfusswegrechtes erfolgt entschädigungslos. Erstellung, Unterhalt und Winterdienst gehen zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 1862T.

Art. 28

Bereich Vorplatz / Zufahrt

¹ Die geplanten Vorplatz- und /Zufahrtsbereiche sind privat und dienen der Erschliessung der unterirdischen Autoeinstellhallen A, B (Option), C, D und E.

² Ein privat-rechtliches Überfahrtsrecht zu Gunsten der Parzelle Nr.1862T und zu Lasten der Parzelle Nr. 2299 für die Erschliessung der Autoeinstellhalle D liegt vor (vgl. Bereinigungsliste Grundbuch).



Überfahrtsrecht zL Parz. Nr. 2299

Art. 29

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die für die Parzellen Nrn.1865, 1866 und 2299 erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind bereits rechtsgenügend erstellt.

Sämtliche für die Parzellen Nrn. 1861 und 1862T erforderlichen Pflichtparkplätze sind in unterirdischen Autoeinstellhallen bereitzustellen. Ausgenommen davon sind je 2 oberirdische Besucherparkplätze in den Zufahrtsbereichen gemäss Erschliessungsplan.

Art. 30

Unterirdische Autoeinstellhallen

¹ Die Lage und Ausdehnung der unterirdischen Autoeinstellhallen A, B (Option), C, D und E auf den Parzellen Nrn.1861 und 1862T sind im Erschliessungsplan und im Richtplan (Situation, Schnitte) richtplanmässig festgelegt.

Abweichungen von diesen Festlegungen sind zulässig, wenn sich dadurch unter allen Aspekten eine zumindest gleichwertige Lösung treffen lässt.

Art. 31

Option Anschlussrecht Parz.
Nr. 1861 an unterirdische Autoeinstellhalle C

¹ Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr.1861 ist im Sinne einer Option berechtigt, die unterirdische Autoeinstellhalle B (Option) anstatt über die Autoeinstellhalle A über die Autoeinstellhalle C zu erschliessen. Der Bereich des Anschlussrechtes ist im Erschliessungsplan festgelegt.

² Die Autoeinstellhalle A kann gemäss Erschliessungsplan auf die Parzelle Nr. 1862T erweitert werden.

³ Ausserdem ist der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr.1861 berechtigt, alle oder einen Teil der für die Überbauung des bergseitigen Baufeldes (Baustandort B1 und B2) erforderlichen Pflichtparkplätze gegen Entgelt in der unterirdischen Autoeinstellhalle C erstellen zu lassen und zu benutzen.

⁴ Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr.1861 hat die Option rechtzeitig auszuüben, also so, dass sich die Eigentümer der Parzelle Nr.1862T bei der Inangriffnahme der Projektierung und der Überbauung danach richten können. Vor Erstellung der unterirdischen Autoeinstellhalle C kann die Option nicht ausgeübt werden.

⁵ Die Zufahrts- und Parkierungsoptionen gehen unter, wenn der dannzumalige Eigentümer der Parzelle Nr. 1861 vor Inangriffnahme der Projektierung der unterirdischen Autoeinstellhalle C den schriftlichen Verzicht erklärt oder auf eine schriftliche Anfrage innert zwei Monaten nicht reagiert.

⁶ Übt der Eigentümer der Parzelle Nr.1861 die Option rechtzeitig aus, hat er mit den Eigentümern der Parzelle Nrn.1862T die Modalitäten bezüglich Durchfahrt und Parkierung einvernehmlich zu regeln.

⁷ Will der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr.1861 die Option bezüglich Durchfahrtsrecht zwar ausüben, die unterirdische Autoeinstellhalle B (Option) jedoch auf eigenem Grund erst später erstellen, dann haben die Eigentümer der Parzelle Nr. 1862T die unterirdische Autoeinstellhalle C so zu bauen, dass ein späterer unterirdischer Anschluss mit verhältnismässigem Aufwand noch möglich ist.

⁸ Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr.1861 hat die in Ausübung der Option erstellten Parkplätze den Eigentümern der Parzelle Nr.1862T zu den vollen Selbstkosten abzugelten. An den Kosten der Zufahrt sowie den Kosten für Unterhalt und Erneuerung hat er sich im Verhältnis seiner Parkplätze in der Autoeinstellhalle B (Option) bzw. C zu beteiligen. Die Mehrkosten für die Ermöglichung eines späteren Anschlusses unterirdischen Autoeinstellhalle B (Option) an die unterirdische Autoeinstellhalle C sind ebenfalls zum den vollen Selbstkosten abzugelten.

⁹ Können sich die Eigentümer der Parzelle Nr. 1861 mit jenen der Parzelle Nr. 1862T über die Modalitäten bei der Ausübung der Optionen nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen von Art. 50 QPV.

Art. 32

Option unterirdische Verbindung Autoeinstellhalle C/D

¹ Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 1862T ist im Sinne einer Option berechtigt, die unterirdische Autoeinstellhalle D anstatt über die Parzelle Nr. 1956 (Via Girsun) bzw. Parzelle Nr. 2299 direkt über die Autoeinstellhalle C zu erschliessen (ausschliesslich oder zusätzlich). Der Bereich der unterirdischen Verbindung der beiden Autoeinstellhallen C und D ist im Erschliessungsplan festgelegt.

² Bei einem Teilverkauf der Parzelle Nr. 1862T sind die Modalitäten bezüglich Abgeltung dieser Option privatrechtlich zu regeln.

Ver- und Entsorgung

Art. 33

Versorgungsanlagen

¹ Die Versorgung des Quartiers mit Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung sowie der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.

² Bestehende Leitungen, die geplanten Bauvorhaben im Wege stehen, sind im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens gemäss den Vorgaben des Erschliessungsplans und den Anordnungen der Gemeinde zu verlegen.

Art. 34

Anschluss an das Versorgungsnetz

¹ Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentlichen Leitungen der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung sowie an die Leitungen der Telekommunikation ist im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegt.

² Die genauen Anschlusspunkte für die Hausanschlüsse werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 35

Ableitung von Meteorwasser

¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Parzellen abfliessen kann.

² Das anfallende Oberflächenwasser ist nach den Anordnungen der Gemeinde versickern zu lassen oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Eigentum an den Versorgungsanlagen	<p>Art. 36</p> <p>¹ Die im Erschliessungsplan als öffentlich bezeichneten Kanalisations-, Meteorwasser- und Wasserleitungen stehen im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>² Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.</p> <p>³ Alle weiteren für die Erschliessung des Quartiers erforderlichen Werkleitungen, insbesondere die Hausanschlüsse gelten als private Leitungen.</p>
Durchleitungsrecht und Bauverbot	<p>Art. 37</p> <p>¹ Die jeweiligen Eigentümer der in den Quartierplan einbezogenen Parzellen sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen sowie von Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation samt zugehörigen Anlagen auf ihren Parzellen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.</p> <p>² Die Linienführung der bestehenden und der geplanten Leitungen sind aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.</p>
Abfallentsorgung	<p>Art. 38</p> <p>¹ Die im Quartier anfallenden Siedlungsabfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.</p>
<p>Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen</p>	
Öffentliche Anlagen der Gemeinden	<p>Art. 39</p> <p>¹ Der Gemeinde obliegt der Unterhalt und die Erneuerung aller in ihrem Eigentum stehenden Werkleitungen. Müssen öffentliche Leitungen wegen privater Bauvorhaben verlegt werden, sind die Leitungen von der Gemeinde auf Kosten der bauwilligen Grundeigentümer zu verlegen.</p>
Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation	<p>Art. 40</p> <p>¹ Die Projektierung und Erstellung von Stromleitungen und von Leitungen der Telekommunikation samt zugehörigen Anlagen sowie notwendige Leitungsverlegungen richten sich nach den Vorschriften des Elektrizitätswerkes und der Swisscom.</p> <p>² Das Elektrizitätswerk und die Swisscom sorgen auch für den Unterhalt und die Erneuerung der werkeigenen Anlagen.</p>
Private Erschliessungsanlagen	<p>Art. 41</p> <p>¹ Unter dem Vorbehalt der Regelung in Art. 29 und 30 (Option) und unter dem Vorbehalt abweichender privater Regelungen sind alle privaten Erschliessungsanlagen von jenen Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten (inkl. Schneeräumung) und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.</p>

² Dienen einzelne Anlagen mehreren Quartierplanbeteiligten gemeinsam, ist deren Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung durch die beteiligten Grundeigentümer zu regeln.

³ Einzelheiten über die Erstellung und die gemeinschaftliche Nutzung der Zufahrt sowie die Entschädigung für das Mitbenutzungsrecht werden durch die beteiligten Eigentümer privatrechtlich geregelt. Die vereinbarte Regelung ist der Baubehörde spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

⁴ Können sich die beteiligten Grundeigentümer mit Bezug auf die privaten Erschliessungsanlagen nicht einigen, entscheidet die Baubehörde nach Massgabe von Art. 50 QPV.

Art. 42

Ankerrechte

¹ Mit dem rechtskräftigen Quartierplan gelten die für die Realisierung der Bauten und Anlagen benötigten temporären Ankerrechte als gegenseitig eingeräumt, ohne dass für die Rechtseinräumung eine Entschädigung bezahlt werden müsste.

² Die mit der Installation und Entfernung der Anker verbundenen Kosten gehen zu Lasten jener Personen, welche das Ankerrecht beanspruchen.

Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Art. 43

Anlagen der Gemeinde

¹ Die Kosten für die öffentlichen Anlagen der Gemeinde gehen grundsätzlich zu Lasten der Gemeinde.

² Müssen für die Realisierung der Bauvorhaben im Quartierplangebiet öffentliche Anlagen verlegt werden, gehen die damit verbundenen Kosten zu Lasten der davon profitierenden Grundeigentümer, und zwar nach Massgabe der realisierbaren Bruttogeschossflächen.

³ Die Gemeinde kann zu den gleichen Bedingungen allfällig notwendige Verlegungen schon vorgängig, d.h. vor der Realisierung eines Bauprojekts im Zuge einer Sanierung vornehmen.

Art. 44

Private Erschliessungsanlagen

¹ Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen erfolgt analog zur Regelung in Art. 41 QPV.

² Können sich die beteiligten Grundeigentümer über die Finanzierung nicht einigen, entscheidet die Baubehörde nach Massgabe von Art. 50 QPV.

Art. 45

Kostenregelung bei Ausübung der Optionen

¹ Die Kostenregelung bei Ausübung der Optionen erfolgt in den Art. 31 und 32 QPV.

Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben

Art. 46

¹ Durch die Entrichtung der geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.

² Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Abwasserbeseitigung sowie die Wasser- und Stromversorgung geschuldeten Anschlussgebühren. Die Anschlussgebühren werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.

³ Vorbehalten bleiben ferner die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

6 Kosten der Quartierplanung

Art. 47

Grundsatz

¹ Die Kosten der Quartierplanung gehen zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr.1861 und 1862T. Die Eigentümer der Parzellen Nrn.1864, 1865, 1866, 1870 sowie 2299 haben sich an den Quartierplankosten nicht zu beteiligen.

² Die Planungskosten setzen sich zusammen aus den Auslagen der Gemeinde für die Erstellung des Quartierplans, den Kosten für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans sowie den Grundbuchkosten einschliesslich der Kosten der Vermessung und Vermarkung.

³ Die Planungskosten sind gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2 im Verhältnis der BGF-Ansprüche zu tragen (36,1% zulasten Linard Duri Nadig als Eigentümer der Parzelle Nr.1861 und 63,9% zulasten Erbgemeinschaft Leonhard Nadig als Eigentümer der Parzelle Nr.1862T).

Art. 48

Verteilung und Fälligkeit

¹ Die von den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten werden von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in einem separaten Verfahren festgelegt.

² Der Entwurf für den Kostenverteiler ist den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.

³ Die Kostenanteile werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Fällige Kostenanteile sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung an die Gemeinde zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

7 Schlussbestimmungen

Art. 49

Gesetzliches Pfandrecht

¹ Für nicht rechtzeitig bezahlte Beiträge an die Gemeinde besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB.

Art. 50

Differenzbereinigung

² Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Art. 51

Ergänzung, Abänderung oder Aufhebung des Quartierplans

¹ Für eine allfällige Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

² Bereits erfolgte grundbuchliche Rechtsänderungen werden durch eine allfällige spätere Abänderung oder Aufhebung des Quartierplans nicht mehr berührt.

Art. 52

Grundbuchliche Behandlung

¹ Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Pontresina auf den Parzellen Nr. 1862, 1861, 1864, 1865, 1866, 1870 und 2299 anmerken.

² Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und finden im Grundbuch keinen Niederschlag.

³ Nach Eintritt der Rechtskraft sorgt die Baubehörde für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Pontresina. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Landumlegung/Grenzbereinigung sowie der Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeverwalter sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

Inkrafttreten

Art. 53

¹ Der Quartierplan tritt – nach dem Erlass durch die Baubehörde Pontresina – mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder mit rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

² Nach Eintritt der Rechtskraft lässt die Baubehörde den Quartierplan im Sinne von Art. 52 QPV grundbuchlich vollziehen.

Gemeindevorstand Pontresina

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Anhang

- 1** **BESTANDESTABELLE**
mit BGF-Berechnung Bestand (BGF 1)
- 2** **NEUZUTEILUNGSTABELLE**
mit BGF-Berechnung (Stand Neuzuteilung, BGF 2)
mit Mehr- Minderzuteilung Land
- 3** **Ermittlung BGF-Mindestnutzung pro Baustandort (Parz.Nr. 1861, 1862T)**
- 4** **GRUNDBUCHAUSZÜGE**
- 5** **Liste des Grundbuchs über bereinigte beschränkte dingliche Rechte**

Bemerkung zu den Anhang-Tabellen:

- Die Grundstückflächen (Bestand, Neuzuteilung) sind nicht gerundet (in den Tabellen auf eine Nachkommastelle dargestellt)
- Die resultierenden Bruttogeschossflächen (BGF) sind auf Ganzzahl gerundet.
- Die resultierenden Prozentwerte sind auf eine Nachkommastelle gerundet.

Anhang 1
BESTANDESTABELLE
mit BGF-Berechnung Bestand (BGF 1)

05. August 2019

Eigentümer	ALTER BESTAND					Basis Bestand	BGF 1	
	Grundstück Nr. bestehend	Grundstück Fläche bestehend m²	Dorfkernzone m²	Grünzone m²	Übriges Gemeindegebiet m²			Dorfkernzone AZ: 1.0 m²
Lindard Duri Nadig und Nadig Leonh.Erbengemeinschaft	1861, 1862(T)	4'515.69	4'157.51	358.18	0.00	4'157.51	4'158	100.0%
Linard Duri Nadig	1861	1'349.92	1'349.92			1'349.92	1'350	32.5%
Nadig Leonh. Erbgem. (Reto A., Conradin L, Linard D.)	1862 (T)	3'165.77	2'807.60	358.18		2'807.60	2'808	67.5%
Politische Gemeinde Pontresina	1864	68.84			68.84	0.00	0	
ME 1/4 (Steiner, Flöss, Kosbah, Jucker)	1865	294.53	294.53			294.53	295	
StWE S51324 bis S511328 (5 Parteien)	1866	230.01	230.01			230.01	230	
Kohler-Rochat Andrée Erben (Erbengemein.)	1870	1'497.38	1'497.38			1'497.38	1'497	
StWE S50715 bis S50719 (5 Parteien)	2299	214.46	214.46			214.46	214	
Total QP		6'820.91	6'393.89	358.18	68.84	6'393.89	6'394	

1) (T) = Grundstück teilweise innerhalb QP-Perimeter

NEUZUTEILUNGSTABELLE

mit BGF-Berechnung (Stand Neuzuteilung, BGF 2)
mit Mehr- Minderzuteilung Land

05. August 2019

	BESTAND		NEUZUTEILUNG							BGF 2	Dorfkernzone	Verteilschlüssel (Verhältnis BGF 2)
	Alter Bestand		Neuer Bestand						Mehr- /Minderzuteilung			
	Grundstück Nr. bestehend	Grundstück Fläche bestehend	Grundstück Nr.	Parz. Fläche NEU m ²	Dorfkernzone m ²	Grünzone m ²	Übriges Gemeindegebiet m ²	Parz. Fläche NEU m ²	Mehr[+] / Minder [-] -zuteilung (Differenz 'Parz. Fläche neu / 'Parz. Fläche Bestand') m ²			
Lindard Duri Nadig und Nadig Leonh.Erbengemeinschaft	1861, 1862(T)	4'515.69	1861, 1862(T)	4'515.69	4'157.51	358.18		4'515.69	0.00	4'157.0	100.0%	
Lindard Duri Nadig	1861	1'349.92	1861	1'550.07	1'550.07			1'550.07	200.15	1'550.0	37.3%	
Nadig Leonh. Erbengem. (Reto A., Conradin L., Linard D.)	1862 (T)	3'165.77	1862 (T)	2'965.62	2'607.44	358.18		2'965.62	-200.15	2'607.0	62.7%	
Politische Gemeinde Pontresina	1864	68.84	1864	68.84	0.00	0.00	68.84	68.84	0.00	0.0		
ME 1/4 (Steiner, Flöss, Kosbah, Jucker)	1865	294.53	1865	294.53	294.53	0.00	0.00	294.53	0.00	295.0		
StWE S51324 bis S511328 (5 Parteien)	1866	230.01	1866	230.01	230.01	0.00	0.00	230.01	0.00	230.0		
Kohler-Rochat Andrée Erben (Erbengemein.)	1870	1'497.38	1870	1'497.38	1'497.38	0.00	0.00	1'497.38	0.00	1'497.0		
StWE S50715 bis S50719 (5 Parteien)	2299	214.46	2299	214.46	214.46	0.00	0.00	214.46	0.00	214.0		
Total QP		6'820.91		6'820.91	6'393.89	358.18	68.84	6'820.91	0.00	6'393.0		

Ermittlung BGF-Mindestnutzung pro Baustandort (Parz.Nr. 1861, 1862T)

auf der Grundlage des Richtprojektes

05. August 2019

	Neuer Bestand		BGF Mindestnutzung 80% 80% m ²	Baufeld mit Baustandorten		Richtprojekt				BGF Mindestnutzung Baustandort-Zuweisung m ²	
	Grundstück Nr.	BGF-Anspruch 100% m ²		Baufeld	Baustandort	Grundfläche m ²	Geschossigkeit Stk	BGF Richtprojekt m ²	BGF-Baustandort-Verteilung (gemäss Richtprojekt) %		
Lindard Duri Nadig und Nadig Leonh.Erbengemeinschaft	1861, 1862(T)	4157	3'326					4'665.3		3'326	
Linard Duri Nadig	1861	1550	1'240	A, B	A1, A2, B1, B2	801.41		1'814.2	100%	1'240	100%
				A	A1, A2	378.73		757.5	42%	518	42%
					A1	182.50	2.00	365.0	20%	250	20%
					A2	196.23	2.00	392.5	22%	268	22%
				B	B1, B2	422.68		1'056.7	58%	721	58%
					B1	215.85	2.50	539.6	30%	368	30%
	B2	206.83	2.50	517.1	29%	353	29%				
Nadig Leonh. Erbengem. (Reto A., Conradin L, Linard D.)	1862 (T)	2607	2'086	C, D, E	C1, C2, C3, D1, D2, E	1'227.48		2'851.2	100%	2'086	100%
				C	C2, C3, C4	525.93		1'314.8	46%	961	46%
					C1	161.92	2.50	404.8	14%	296	14%
					C2	161.92	2.50	404.8	14%	296	14%
					C3	202.08	2.50	505.2	18%	369	18%
				D	D1, D2	422.54		1'056.4	37%	774	37%
					D1	212.76	2.50	531.9	19%	390	19%
					D2	209.79	2.50	524.5	18%	384	18%
					E	279.00		480.0	17% 1)	350	17%

Bemerkung:

1, Baustandort E: BGF max. 480 m² gemäss Richtprojekt Arch

GRUNDBUCHAUSZÜGE

Grundbuchamt der Region Maloja

19. März 2019

Grundstück Nr.	1861
Grundstück Nr.	1862
Grundstück Nr.	1864
Grundstück Nr.	1865
Grundstück Nr.	1866
Grundstück Nr.	1870
Grundstück Nr.	2299

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10
CH-7500 St. Moritz
E-Mail: gbaoe@gbagr.ch

Tel. 081 / 837 32 22
Fax. 081 / 837 32 25



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Linard Duri Nadig, geboren 21.12.1962

Liegenschaft Nr. 1861

Plan Nr. 51, Carlihof
Gesamtfläche: 1'350 m²
Wiese/Weide

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19621017.6
Last: Näherpflanzungsrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1870
17.10.1962 Beleg 108.84

19640813
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2066
13.08.1964 Beleg 76.84

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Nadig Leonhard Hans Erben (Erbengemeinschaft)

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Reto Andrea Nadig**, geboren 15.05.1958
- **Conradin Leonhard Nadig**, geboren 03.03.1961
- **Linard Duri Nadig**, geboren 21.12.1962

Liegenschaft Nr. 1862

Plan Nr. 51, Carlihof

Gesamtfläche: 9'844 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 179

Stall und Heustall Vers.Nr. 179-A

Holzschopf Vers.Nr. 179-B

Wiese/Weide, Gartenanlage/Umschwung

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19050115

Recht: Näherbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 1881

15.01.1905 Beleg II/222

19660810

Recht/Last: Grenzbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1865

10.08.1966 Beleg 88.84

19950420

Last: Grenzbaurecht

für Sitzplatzabgrenzung

zugunsten Grundstück Nr. 2299

20.04.1995 Beleg 84.84

20190304

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 2299

04.03.2019 Beleg 596

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Politische Gemeinde Pontresina,

Liegenschaft Nr. 1864

Plan Nr. 51, Carlihof

Gesamtfläche: 69 m²

übrige befestigte Flächen

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Carmen Steiner geb. Flöss, geboren 07.12.1955

1/4 Miteigentum

Monika Elisabetta Flöss, geboren 25.04.1948

1/4 Miteigentum

Daniela Verena Kosbah geb. Flöss, geboren 13.08.1949

1/4 Miteigentum

Rita Maria Jucker geb. Flöss, geboren 24.11.1952

1/4 Miteigentum

Liegenschaft Nr. 1865

Plan Nr. 51, Carlihof

Gesamtfläche: 295 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 174

Gartenanlage/Umschwung

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbar)

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19310907.3784

Last: Kabeldurchleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1447

07.09.1931 Beleg EK 16

19340612

Recht/Last: Einzäunungsverbot

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1866, 2299

12.06.1934 Beleg IV/63, 17.03.1978 Beleg 74.84

19630614.3783

Recht/Last: Näherbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1866, 2299

14.06.1963 Beleg 72.84, 17.03.1978 Beleg 74.84

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10
CH-7500 St. Moritz
E-Mail: gbaoe@gbagr.ch

Tel. 081 / 837 32 22
Fax. 081 / 837 32 25



19650914.1

Last: Baurecht

für Kabeltrennstelle

zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251

14.09.1965 Beleg 81.84, 03.07.2015 Beleg 1231

19660810

Recht/Last: Grenzbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1862

10.08.1966 Beleg 88.84

19950926.3783

Last: Wohnrecht

lebenslang, unentgeltlich

zugunsten Elisabeth Flöss geb. Eggner, 24.04.1921

26.09.1995 Beleg 214.84

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von StWE S51324, 150/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S51325, 360/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S51326, 158/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S51327, 170/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S51328, 162/1000 Miteigentum

Liegenschaft Nr. 1866

Plan Nr. 51, Carlihof

Gesamtfläche: 230 m²

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 172

Gartenanlage/Umschwung, übrige befestigte Flächen

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

3048

Stockwerkanteile verpfändet

22.06.1999 Beleg 164.84

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19340612

Recht/Last: Einzäunungsverbot

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1865

12.06.1934 Beleg IV/63

19630614.3783

Recht/Last: Näherbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1865

14.06.1963 Beleg 72.84

19780317

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 2299

17.03.1978 Beleg 74.84

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Kohler-Rochat Andrée Erben (Erbengemeinschaft)

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Georg Robert Kohler**, geboren 07.03.1951
- **Nadine Claire Albertine Zehnder-Kohler geb. Kohler**, geboren 01.10.1955
- **Philippe Johann Kohler**, geboren 23.11.1957

Liegenschaft Nr. 1870

Plan Nr. 51, Puntraschins Sur

Gesamtfläche: 1'497 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 208

Fertigarage Vers.Nr. 208-A

Fertigarage Vers.Nr. 208-B

Strasse, Gartenanlage/Umschwung, übrige befestigte Flächen, Wiese/Weide, übrige humusierte Flächen

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19570228

Recht: Durchgangs- und Durchfahrtsrecht

zulasten Grundstück Nr. 2066

28.02.1957 Beleg 6.84

19570228.1

Recht: Näherbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 2332

28.02.1957 Beleg 6.84, 09.02.1981 Beleg 36.84

19570228.2

Last: Durchfahrtsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1858, 2331, 2332

28.02.1957 Beleg 6.84, 09.02.1981 Beleg 36.84

19570228.3

Last: Baubeschränkung

zugunsten Grundstück Nr. 1858, 2331, 2332

28.02.1957 Beleg 6.84, 09.02.1981 Beleg 36.84

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch

Tel. 081 / 837 32 22

Fax. 081 / 837 32 25



19570228.4

Last: Beschränktes Baumpflanzungs- und Maststellungsverbot
zugunsten Grundstück Nr. 1858, 2331, 2332
28.02.1957 Beleg 6.84, 09.02.1981 Beleg 36.84

19621017.6

Recht: Näherpflanzungsrecht
zulasten Grundstück Nr. 1861
17.10.1962 Beleg 108.84

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von StWE S50715, 136/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S50716, 46/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S50717, 339/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S50718, 339/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S50719, 140/1000 Miteigentum

Liegenschaft Nr. 2299

Plan Nr. 51, Carlihof

Gesamtfläche: 214 m²

Wohnhaus Chesa Muota Pitschna Vers.Nr. 172A

Gartenanlage/Umschwung, übrige befestigte Flächen

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19310907.3784

Last: Kabeldurchleitungsrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1447

07.09.1931 Beleg EK 16, 17.03.1978 Beleg 74.84

19340612

Recht/Last: Einzäunungsverbot

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1865

12.06.1934 Beleg IV/63, 17.03.1978 Beleg 74.84

19630614.3783

Recht/Last: Näherbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1865

14.06.1963 Beleg 72.84, 17.03.1978 Beleg 74.84

19780317

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1866

17.03.1978 Beleg 74.84

19950420

Recht: Grenzbaurecht

für Sitzplatzabgrenzung

zulasten Grundstück Nr. 1862

20.04.1995 Beleg 84.84

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch

Tel. 081 / 837 32 22

Fax. 081 / 837 32 25



20190304

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1862
04.03.2019 Beleg 596

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

St. Moritz, den 19.03.2019

AK 491 / nm

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Der Grundbuchverwalter/Stellvertreter

Liste des Grundbuchs über bereinigte beschränkte dingliche Rechte

Grundbuchamt der Region Maloja

19. März 2019



Bereinigungsliste zu Quartierplan Carlihof Grundbuch Pontresina

Einleitung / Erklärung

In den Quartierplanvorschriften Carlihof (Artikel 8) sowie im Neuzuteilungsplan 1:500 wird die Grenzänderung und Landabtretung zwischen den Liegenschaften Nrn. 1861 und 1862 behandelt.

Für den Vollzug dieser Mutationen im Grundbuch müssen die an den beteiligten Grundstücken bestehenden dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) betreffend die abgehenden oder hinzukommenden Flächen bereinigt werden.

Die Grundstückbeschriebe und neuen, rechtsgültigen Flächen der einzelnen Grundstücke sind der Messurkunde/Mutation des Grundbuchgeometers zu entnehmen.

Die nachstehenden Bereinigungen (*rot/kursiv*) sind mit dem Quartierplan im Grundbuch zu vollziehen.

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Linard Duri Nadig, geboren 21.12.1962

Liegenschaft Nr. 1861

Plan Nr. 51, Carlihof
Gesamtfläche: 1'350 m²
Wiese/Weide

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19621017.6

Last: Näherpflanzungsrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1870
17.10.1962 Beleg 108.84

Diese Dienstbarkeit betrifft die Landumlegung nicht.

Sie bleibt als Last auf der Liegenschaft Nr. 1861 unverändert eingetragen und ist nicht auf die Liegenschaft Nr. 1862 zu übertragen.

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gbaoe@gbagr.ch

Tel. 081 / 837 32 22

Fax. 081 / 837 32 25



19640813

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 2066

13.08.1964 Beleg 76.84

Diese Dienstbarkeit wird auf die im Rahmen der Landumlegung von Liegenschaft Nr. 1862 hinzukommende Teilfläche ausgedehnt, jedoch nicht mit der abgehenden Landfläche auf die Liegenschaft Nr. 1862 übertragen.

Grundpfandrechte

laut Grundbuch



Grundbuchauszug

Grundbuch Pontresina

Eigentümer

Nadig Leonhard Hans Erben (Erbengemeinschaft)

Gesamteigentum, bestehend aus:

- **Reto Andrea Nadig**, geboren 15.05.1958
- **Conradin Leonhard Nadig**, geboren 03.03.1961
- **Linard Duri Nadig**, geboren 21.12.1962

Liegenschaft Nr. 1862

Plan Nr. 51, Carlihof

Gesamtfläche: 9'844 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 179

Stall und Heustall Vers.Nr. 179-A

Holzschopf Vers.Nr. 179-B

Wiese/Weide, Gartenanlage/Umschwung

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19050115

Recht: Näherbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 1881

15.01.1905 Beleg II/222

*Diese Dienstbarkeit wurde als „Revers“ im Kaufprotokoll II/222, Nr. 695, hinterlegt.
Der Umfang des Näherbaurechtes ist aus diesem Eintrag nicht ersichtlich.
Im Zusammenhang mit der Quartierplanung Carlihof wird diese Dienstbarkeit
gegenstandslos und ist im Grundbuch zu löschen.*

19660810

Recht/Last: Grenzbaurecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1865

10.08.1966 Beleg 88.84

*Das vom gegenseitigen Grenzbaurecht betroffene Gebiet wird durch die
Grenzänderung / Landumlegung im Quartierplan nicht betroffen. Diese Dienstbarkeit
bleibt daher auf beiden beteiligten Grundstücken unverändert bestehen.*



19950420

Last: Grenzbaurecht für Sitzplatzabgrenzung
zugunsten Grundstück Nr. 2299
20.04.1995 Beleg 84.84

*Das vom Grenzbaurecht betroffene Gebiet wird durch die Grenzänderung /
Landumlegung im Quartierplan nicht betroffen. Diese Dienstbarkeit bleibt daher als
Last auf der Liegenschaft Nr. 1862 bestehen und ist nicht auf die Liegenschaft Nr.
1861 zu übertragen.*

20190304

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2299
04.03.2019 Beleg 596

*Das vom Fuss- und Fahrwegrecht betroffene Gebiet wird durch die Grenzänderung /
Landumlegung im Quartierplan nicht betroffen. Diese Dienstbarkeit bleibt daher als
Recht auf der Liegenschaft Nr. 1862 bestehen und ist nicht auf die Liegenschaft Nr.
1861 zu übertragen.*

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

St. Moritz, den 19.03.2019

GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA