
Gemeinde St. Moritz

Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan «Serletta»

Teilgebiete Nord und Süd

Vorschriften

A. Allegemeine Bestimmungen

1. Allgemeines

1.1. Zielsetzungen

Der Generelle Erschliessungsplan «Serletta» und der Generelle Gestaltungsplan «Serletta» (nachfolgend als Plan bzw. Pläne bezeichnet) dienen:

- der Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für die in der Zone vorgesehenen Nutzungen (Polyvalenz der Nutzung);
- der optimalen Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- der Erhaltung von Grünraum in unmittelbarer Nähe des Dorfkernes;
- der Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung mit optimalem Parkplatzangebot und umweltgerechter Zufahrt;
- der Schaffung von attraktiven öffentlichen Fusswegen und öffentlichen Bereichen zur optimalen Anbindung des Gesamtprojektes an das Dorfzentrum.

1.2. Dreistufiges Verfahren

Dieses Ziel wird in einem dreistufigen Verfahren erreicht, nämlich auf

- Stufe Grundordnung mit Teilrevision von Baugesetz, Zonenplan sowie Generellem Erschliessungsplan und Generellem Gestaltungsplan;
- Stufe Quartierplan mit Quartiergestaltungsplan und Baulandumlegung;
- Stufe Baubewilligungsverfahren.

1.3. Grundlagen und Bestandteile der Pläne**1.3.1. Grundlagen**

Die Pläne stützen sich auf das überarbeitete Siegerprojekt des Ideenwettbewerbes Serletta sowie auf Vorschläge für Baulandumlegungen. Diese Grundlagen haben indessen keine selbständige Bedeutung; sie dienen lediglich der Interpretationshilfe für den Generellen Erschliessungsplan und den Generellen Gestaltungsplan, für die Ausarbeitung des Quartiergestaltungsplanes und der Baulandumlegung im Rahmen des vorgeschriebenen Quartierplanverfahrens sowie für das Baubewilligungsverfahren.

1.3.2. Verhältnis zum Baugesetz

Die vorliegenden Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplan «Serletta» sowie die dazugehörigen Pläne basieren auf dem neuen Baugesetz und werden nach Möglichkeit mit diesem zusammen zur Abstimmung gebracht.

Sollte dieses Baugesetz von den Stimmbürgern abgelehnt oder von der Regierung nicht genehmigt werden, dann gelten seine Bestimmungen als integrierender Bestandteil der Pläne, insbesondere hinsichtlich der Bestandesgarantie (Art. 20 ff BauG), der Einkaufszentren (Art. 59 BauG), der Bestimmungen über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (Art. 61 ff BauG), der Spezialzone Serletta (Art. 80 BauG) und der Ausnützungsziffer (Art. 84 BauG).

1.3.3. Bestandteile

Bestandteile sind:

- Genereller Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet «Nord» im Massstab 1:1000,
- Genereller Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet «Nord» im Massstab 1:1000,
- Genereller Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet «Süd», im Massstab 1:1000,
- Genereller Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet «Süd», im Massstab 1:1000,
- Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplan «Serletta».

1.4. Art und Mass der Nutzung

Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der «Spezialzone Serletta». Vorbehalten bleiben die besonderen Nutzungsvorschriften gemäss lit. B. Ziffer 1.4 – 1.8 und lit. C. Ziffer 1.4 und 2.3.

Für das Nutzungsmass der in den Plänen befindlichen Parzellen gelten die Vorschriften gemäss lit. B. Ziff. 1.1 – 1.3 und 1.7, 1.8 sowie lit. C. Ziffer 1.1 – 1.4.

1.5. Bestehende Bauten

Für die bestehenden Bauten gilt grundsätzlich die Bestandegarantie gemäss Baugesetz. Vorbehalten bleibt das Gebäude «Alpenrose», welches bis zur Erstellung der in diesem Bereich vorgesehenen Bauten abzubrechen ist.

Bei einem allfälligen Abbruch des Gebäudes «Foto Plattner» sind für eine Ersatzbaute die Grundmasse der Äusseren Dorfzone einzuhalten. Für die übrigen Bauten gelten die Pläne und die darauf abgestützten Quartierpläne.

1.6. Quartierplanpflicht

Für die Baubereiche C, D, E, F, G, H und I besteht eine Quartierplanpflicht. Für die Baubereiche C und E ist diese auf die Erschliessungsplanung beschränkt.

Die Quartierplanverfahren für diese Baubereiche können je separat oder in Verbindung miteinander angeordnet und durchgeführt werden.

1.7. Baubereiche**1.7.1. oberirdisch**

Die oberirdischen Baubereiche A – I bezeichnen die Gebiete, in welchen die Baustandorte für Gebäude festgelegt werden. Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Anlagen für private Abstellplätze, Stütz- und Futtermauern, Treppen und dgl. statthaft. Bei nach aussen in Erscheinung tretenden Anlagen ist auf eine harmonische Einordnung in die Überbauung und ins Orts- und Landschaftsbild zu achten. Nach Möglichkeit sind solche Bauten und Anlagen bereits im Rahmen des Quartierplanverfahrens festzulegen.

1.7.2. unterirdisch

Der «Baubereich für öffentliche Parkieranlagen» bezeichnet im Teilgebiet Nord den Bereich für eine öffentliche Tiefgarage im Sinne von lit. B. Ziff. 1.6. und 3.1.2.

Der «Baubereich für unterirdische Parkieranlagen» bezeichnet im Teilgebiet Süd den Parkierungsbereich für Nutzungen gemäss Spezialzone «Serletta».

Der «Baubereich unterirdisch» bezeichnet im Teilgebiet Süd den Baubereich für unterirdische Bauten, insbesondere für ein Einkaufszentrum gemäss Art. 59 BauG (vgl. auch lit. C. 1.4.).

Ausserhalb dieser Parkierungsbereiche sind unterirdische Bauten und Anlagen (insbesondere Tiefgaragen) nur im Zusammenhang mit der in der Spezialzone «Serletta» zulässigen privaten baulichen Nutzung statthaft. Unterirdische Verbindungen zwischen einzelnen Baubereichen sind generell zulässig.

1.8. Erschliessung und Parkierung

Massgebend für die Erschliessung und Parkierung sind nebst den Vorgaben in den Plänen und den vorliegenden Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen im Baugesetz.

1.9. Erstwohnungen

Die im Baugesetz vorgeschriebene Verpflichtung zur Erstellung von Erstwohnungen gilt nur in den Baubereichen G, D, H und I sowie im Bereich der Liegenschaft Foto Plattner, bei letzterer jedoch nur insoweit, als gegenüber dem heutigen Zustand zusätzliche BGF geschaffen wird.

Für die übrigen Bereiche entfällt die Verpflichtung ganz.

B. Ergänzende Bestimmungen für das Teilgebiet «Serletta Nord»

1. Nutzung

1.1. Nutzungsmass in den einzelnen Baubereichen

In den Baubereichen A – G dürfen für Neubauten sowie für Erweiterungen und Umnutzungen im Maximum folgende Bruttogeschossflächen verwirklicht werden:

im Baubereich A	max.	5000 m ²
im Baubereich B	max.	500 m ²
im Baubereich C	max.	500 m ²
im Baubereich D	max.	4800 m ²
im Baubereich E	max.	1250 m ²
im Baubereich F	max.	2500 m ²
im Baubereich G	max.	2150 m ²

**Genereller Erschliessungsplan und Genereller
Gestaltungsplan «Serletta»**

Zwischen den Baubereichen A, B, D, E, F und G sind Nutzungsübertragungen bis zu den in Abs. 1 erwähnten Maxima zulässig.

1.2. Nutzungsansprüche der Grundeigentümer

Den Grundeigentümern stehen folgende Nutzungsansprüche zu:

- der Gemeinde St.Moritz als Eigentümerin der Parzellen 1483, 1136 und 1915 insgesamt 3'700 m² BGF,
- der AG Grand Hotels Engadiner Kulm als Eigentümerin der Parzellen 926, 1665, 1694 und 1715 insgesamt 8'000 m² BGF,
- der Badrutt's Palace Hotel AG als Eigentümerin der Parzellen 183, 1480 und 1482 insgesamt 3'100 m² BGF.

Diese Nutzungsansprüche sind gemäss Bruttogeschossflächen-Tabelle zu realisieren, in den Baubereichen D, F und G nach vorangehender Quartierplanung mit Baulandumlegung. Deren Neuzuteilung richtet sich grundsätzlich nach dem Grundlagenplan für Grenzmutation sowie nach dem Plan über die Eigentumsverhältnisse heute und nach der Landumlegung. Landmehr- und Minderzuteilungen sind im Rahmen der Quartierplanungen wertmässig auszugleichen.

Vorbehalten bleiben spezielle Abmachungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern.

1.3. Bruttogeschossflächen-Tabelle

Die Nutzungsansprüche sind in den einzelnen Baubereichen im Minimum respektive Maximum wie folgt zuzuweisen:

Baubereiche	Bruttogeschossflächen m ²		
	Kulm	Palace	Gemeinde
zustehende Nutzungsansprüche	8'000	3'100	3'700
A	3'850 – 5'000	–	–
B	250 – 500	–	–
C1	–	–	–
C2	–	–	–
C3	–	–	–
C total	–	max. 500	–
D	2'500 – 3'650	–	max. 1'150
E	–	–	max. 1'250
F1	–	–	–
F2.1	–	max. 450	max. 1'450
F2.2	max. 300 1)	–	300 – 600 1)
F3	–	–	–
F4	–	–	–
F total	1)	–	–
G	–	max. 2'150	–

1) vgl. Ziffer 1.8

1.4. Besondere Nutzungsvorschriften für den Baubereich C

Die «Chesa Veglia» darf nicht abgebrochen werden und ist instand zu halten.

Bauliche Erweiterungen sind zulässig. Hiefür ist das im Baubereich C festgelegte Nutzungsmass von 500 m² BGF bestimmt. Die BGF innerhalb der bestehenden Baute wird nicht angerechnet.

1.5. Besondere Nutzungsvorschriften für den Baubereich E

Die «Villa Tegia» darf innerhalb des Baubereiches erweitert oder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Bei baulichen Änderungen sind die geltenden Höhenbeschränkungen und Bauverbotsbereiche zu berücksichtigen.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, welche zu keinem grösseren Publikumsverkehr und zu keinen zusätzlichen Immissionen führen. In diesem Bereich dürfen maximal vier Wohneinheiten realisiert werden. Vorbehalten bleiben Wohneinheiten für Personal, Bedienstete und dergleichen.

1.6. Besondere Nutzungsvorschriften für den Baubereich F

Der ganze Baubereich F ist für eine der Öffentlichkeit dienende Tiefgarage bestimmt. Offene oberirdische Parkierung ist generell untersagt. Die Tiefgarage oder Teile davon können indessen in der dafür geeigneten Rechtsform auch Dritten für sogenannte Pflichtparkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Der Teil F1 des Baubereiches F ist für die Situierung eines Liftturmes mit Treppenhaus im Rahmen von Ziff. 2.2. bestimmt.

Der Teil F2 des Baubereiches F darf oberirdisch im Rahmen von Ziff. 1.7. und 2.3.3. für Hochbauten benutzt werden.

Der Teil F3 des Baubereiches F ist für eine öffentliche Fussgänger-Passarelle bestimmt.

Der Teil F4 des Baubereiches F umfasst die oberirdisch in Erscheinung tretenden Bauteile der öffentlichen Tiefgarage. Deren Dachfläche dient primär als öffentliche Fusswegverbindung sowie als Erschliessungs- und Freifläche für die Kultur- und Kongressbauten in Abschnitt F2. Der dem Teilbereich F2.1 vorgelagerte Teil von F4 kann darüber hinaus auch als Erschliessungs- und Freifläche für die in Abschnitt F2.1 zulässigen Nutzungen verwendet werden.

1.7. Sonderregelung für Abschnitt F2.1

Im Abschnitt F2.1 sind alle Nutzungen im Sinne der Spezialzone Serletta zulässig. Innerhalb der im Plan rot schraffierten Fläche dürfen indessen maximal 700 m² BGF realisiert werden. Diese Einschränkung entfällt bei Kultur- und Kongressnutzungen.

Die Palace zugewiesenen 450 m² BGF dürfen nur ausserhalb dieser im Plan rot schraffierten Fläche im Abschnitt F2.1 realisiert werden, ausgenommen Kultur- und Kongressnutzungen.

1.8. Sonderregelung für Abschnitt F2.2

Der Abschnitt F2.2 ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen bestimmt, welche kulturellen und/oder Kongresszwecken dienen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Auf dem Abschnitt F2.2 dürfen zu diesem Zwecke max. 600 m² BGF realisiert werden.

Kulm steht im Sinne einer Option das Recht zu, den 300 m² BGF überschreitenden Teil der gemäss Abs. 2 zu realisierenden Fläche für Kultur- oder Kongressnutzung ab den ihr zugewiesenen Baubereichen A, B oder D einzuwerfen, unter entsprechender Beteiligung an der Trägerschaft, z.B. in Form einer Sacheinlage. Im Falle einer reinen Kulturnutzung ist Kulm indessen auch berechtigt, auf eine Beteiligung im beschriebenen Sinne zu verzichten und statt dessen den 300 m² BGF überschreitenden Teil ab den ihm zugewiesenen Baubereichen A, B oder D an die Trägerschaft zu verkaufen.

Die von Kulm eingeworfene bzw. verkaufte BGF ist zu gegebener Zeit zu bewerten. Massgebend ist dabei der Wert, welcher dannzumal im Durchschnitt für eine entsprechende BGF-Wohnnutzung in der Äusseren Dorfzone St. Moritz bezahlt wird.

Verzichtet Kulm auf die Optionen gemäss Abs. 3 (Beteiligung an der Kultur- bzw. Kongressnutzung oder Verkauf), steht es der Gemeinde frei, den 300 m² BGF überschreitenden Teil ab einem ihr gemäss lit. B Ziff. 1.3 zugewiesenen Baubereich einzuwerfen.

2. Gestaltung

2.1. Allgemein

Mit den Baubereichen, den maximalen Höhenkoten der Gebäude sowie den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes sind die gestalterischen Randbedingungen grundsätzlich festgelegt. Innerhalb dieser Randbedingungen haben sich die weiteren Planungsverfahren (Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren) abzuwickeln.

2.2. Gebäudehöhen

Baubereich	max. Höhenkoten der Gebäude in m.ü.M.
A	1845.20
B	1842.50
C1	1843.80 (Chesa Veglia)
C2	1835.00 (bauliche Erweiterung)
C3	1831.50 (Terrasse)
D	1820.00
E	1845.38
F1 Lift und Treppenhaus	1836.00 (inkl. tech. Anlagen und Aufbauten)
F2 Gebäude	1825.00 (vorbehalten lit. B Ziff. 2.3.3.)
F3 Passarelle	1833.00 OK-Dach
F4 Parkierung	1818.00
G	1824.50

Die obenerwähnten Höhenkoten werden nach den einschlägigen Bestimmungen im Baugesetz ermittelt. Sie dürfen lediglich durch technisch bedingte Anlagen wie Liftaufbauten und dergleichen überschritten werden. Im Falle von Abschnitt F1 (Lift und Treppenhaus) trifft auch dies nicht zu; das Mass von 1836.00 gilt absolut.

Die im Baubereich F festgelegten Höhenkoten werden nach rechtskräftigem Plan zusätzlich mit Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der interessierten Grundeigentümer abgesichert.

2.3. Besondere gestalterische Vorschriften

2.3.1. Bauten im Baubereich C

Änderungen an den bestehenden Fassaden sind nur soweit zulässig, als sie den typischen Charakter der «Chesa Veglia» nicht beeinträchtigen.

2.3.2. Bauten im Baubereich D

Die auf den Baubereich D entfallende BGF ist auf mindestens drei, senkrecht zum Hang orientierte Baukörper zu verteilen. Werden Flachdächer erstellt, dann sind diese zu begrünen. Dachterrassen dürfen dem Publikum nicht zugänglich gemacht werden.

2.3.3. oberirdische Bauten im Baubereich F

Die oberirdische bauliche Nutzung hat in Form einer geschlossenen Bauweise ab Liftturm über Abschnitt F2.1 zu Abschnitt F2.2 zu erfolgen.

Die oberirdisch in Erscheinung tretenden Baukörper auf Abschnitt F2 sind bergseitig und auf dem Dach dergestalt mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen, dass sie im Ausblick von den Kulmbauten nicht störend wirken. Bei diesen Massnahmen ist eine optimale Anpassung an die Umgebung anzustreben, indem das natürlich gewachsene Terrain auf dem Dach der Baute weitergeführt wird.

Die Dachüberdeckung ist für das Publikum nicht begehbar. Vorbehalten bleibt das oberirdische Nutzungsrecht von Kulm gemäss Abs. 7.

Die Dachaufbauten und andere der natürlichen Belichtung dienenden Baukörper in dem heute Kulm gehörenden Abschnitt von Teil F2 sind so zu gestalten, dass sie kein architektonisch dominierendes Element und keine nach aussen störenden Lichtquellen darstellen.

Die Entlüftungs- und Heizungsanlagen der öffentlichen Tiefgarage sind so auszugestalten, dass sie als solche weder optisch noch akustisch erkennbar sind. Sie haben in Bezug auf die geruchlichen Auswirkungen dem neuesten Stand der Technik zu entsprechen.

Die Erschliessungs- und Freifläche im Baubereich F4 ist der baulichen Nutzung der dahinterliegenden Bauten entsprechend zu gestalten.

Solange im Bereich F2 oder F4 (Tiefgaragenüberdachung) auf eine bauliche Nutzung verzichtet wird, ist der nicht beanspruchte Teil im ursprünglichen Zustand zu belassen bzw. derart zu gestalten, dass ein ästhetisch einwandfreier Zustand vorliegt. Kulm steht in diesem Fall oder wenn lediglich die Tiefgarage erstellt wird, unter dem Vorbehalt von lit. B Ziff. 1.6 im rot schraffierten Bereich von Abschnitt F2.1 und im Abschnitt F2.2 (heutiges Kulm-Land) ein oberirdisches Nutzungsrecht zu für jene Zwecke, welche ausserhalb des Baubereiches erlaubt sind (vgl. lit. A Ziff. 1.7.1. und 1.7.2.).

3. Parkierung und Erschliessung

3.1. Parkierung

3.1.1. Allgemein

Die Parkierung im Baubereich F erfolgt nach Plan und nach den nachstehenden Vorschriften. Die Parkierung in den übrigen Bereichen ist gemäss Baugesetz und Quartierplan zu regeln.

3.1.2. Beschränkung der Abstellplätze

Im Baubereich F dürfen maximal 500 Abstellplätze errichtet werden. In den übrigen Baubereichen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes.

3.2. Erschliessung

3.2.1. Erschliessung Motorfahrzeuge

Die Erschliessung der öffentlichen Tiefgarage im Baubereich F erfolgt grundsätzlich ab Bahnhofareal mit Erschliessungstunnel. Zusätzlich kann eine Einfahrt für aus Richtung Dorf kommende Fahrzeuge auch in dem im Plan eingezeichneten Bereich vorgenommen werden. Die Feinerschliessung der übrigen Baubereiche wird im Quartierplan- bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sollte die öffentliche Tiefgarage mit weniger als 290 Abstellplätzen erstellt werden, dann können im Rahmen einer Quartierplanung unter Berücksichtigung der auf dem Spiele stehenden Interessen auch andere Lösungen in Erwägung gezogen werden, allenfalls auch eine etappenweise Realisierung mit entsprechender Verlegung von Ein- und Ausfahrten. Eine oberirdische Erschliessung über Kulmland (Situation nach den heutigen Eigentumsverhältnissen) ist in jedem Fall ausgeschlossen. Zwischen den einzelnen Etappen sind Intervalle von mindestens 5 Jahren, gerechnet zwischen Bauende und Baufortsetzung, einzuhalten, es sei denn, es gelange eine den gesamten Baubereich F abdeckende Baumethode zur Anwendung.

Der Baubereich D kann entweder ab Erschliessungstunnel oder einzeln ab Via Serlas erschlossen werden.

Der Baubereich E ist ab Via Veglia (Parzelle Nr. 984) zu erschliessen.

Der Baubereich G ist ab Via Serlas und/oder ab öffentlichem Parking zu erschliessen.

3.2.2. Erschliessung Fussgänger

Die im Plan bezeichneten öffentlichen ober- und unterirdischen Fusswegverbindungen dienen einer optimalen und attraktiven Verbindung der geplanten Bauten und Anlagen mit dem Dorfzentrum. Sie sind für die Öffentlichkeit dauernd

freizuhalten. Einzelheiten werden durch den Gemeindevorstand festgelegt; soweit eine Quartierplanpflicht besteht, im Rahmen des Quartierplanes. Die Grundeigentümer sind in jedem Fall anzuhören.

3.2.3. Option für Anlieferung Palace / private Fusswegverbindung

Die im Plan vorgesehene unterirdische Anlieferung dient den privaten Zwecken von Palace.

Die im Plan vorgesehene unterirdische Fusswegverbindung Palace / Chesa Veglia dient dem privaten Fussgängerverkehr zwischen den genannten Objekten.

Die im Plan vorgesehene unterirdische und/oder oberirdische Fusswegverbindung F / Kulm-Hotel dient dem privaten Fussgängerverkehr zwischen den genannten Objekten.

Einzelheiten sind analog zu Ziffer 3.2.2. zu regeln.

3.2.4. Finanzierung der Erschliessung

Die Finanzierung und Verteilung des mit der Erschliessung verbundenen Aufwandes erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes. Vorbehalten bleiben einvernehmliche abweichende Regelungen zwischen den Beteiligten.

4. Umwelt

4.1. Generell

Für die im Parkierungsbereich vorgesehenen Tiefgaragen und die dafür erforderlichen Zufahrten wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltschutzgesetzgebung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung ist auch massgebend für die Festlegung der Baumethode und der Bauzeiten.

4.2. Zusätzliche Massnahmen

In den nachfolgenden Planungsphasen (Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren) sind die Massnahmen vorzusehen, welche allfällige negative Auswirkungen der Anlagen auf die Umgebung und insbesondere auf die Hotelbetriebe sowohl während dem Bau wie auch beim Betrieb minimieren.

Sollten auf der Decke der Tiefgarage nicht innerhalb eines Jahres seit Eindecken der Tiefgarage (obere Platte) Hochbauten erstellt werden, so sind die Baufelder F1, F2 und F4 provisorisch mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

C. ¹Ergänzende Bestimmungen für das Teilgebiet «Serletta Süd»

I Zonenplan

Der Zonenplan St. Moritz vom 14.03.1999 / 29.02.2000 wird im Gebiet Serletta-Süd, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808 und 2354, wie folgt geändert:

Die bisher im Bereich der Parzelle Nr. 1808 ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird aufgehoben. Die betreffende Fläche wird gemäss revidiertem Zonenplan der Spezialzone Serletta (SZS) zugewiesen.

II Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan «Serletta» Teilgebiet Süd im Massstab 1:1000 vom 14.03.1999 / 29.02.2000 und der Generelle Erschliessungsplan «Serletta» Teilgebiet Süd im Massstab 1:1000 vom 14.03.1999 / 29.02.2000 sowie sämtliche Vorschriften aus der Teilgebietsplanung «Serletta» vom

¹ Teilrevision vom 26. April 2002

**Genereller Erschliessungsplan und Genereller
Gestaltungsplan «Serletta»**

14.03.1999 / 29.02.2000, welche das Teilgebiet Süd betreffen, werden aufgehoben. Die aufgehobenen Pläne und Bauvorschriften werden durch folgende neuen Erlasse ersetzt:

1. Genereller Gestaltungsplan Serletta Süd 1:1000 vom 18. April 2002, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808 und 2354
2. Genereller Erschliessungsplan Serletta Süd 1:1000 vom 5. April 2002, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808 und 2354
3. Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Serletta Süd vom 26. April 2002.

III Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd**a) Allgemeines**

Für Bauvorhaben im Gebiet Serletta Süd, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808 und 2354 gelten, soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, die Vorschriften des Baugesetzes und des Zonenplanes.

b) Bauvorschriften

Für Bauvorhaben in der Spezialzone Serletta gelten folgende Festlegungen:

1. Baubereich I

Der Baubereich I ist für die Erstellung von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen bestimmt.

Für Bauvorhaben im Baubereich I gelten, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, die Vorschriften der Regelbauweise gemäss Zonenschema für die Innere Dorfzone (IDZ).

1.1. Umbau und Erweiterung der bestehenden Bebauung

Für Umbauten und Erweiterungen des bestehenden Gebäudekomplexes auf Parzelle Nr. 1808 (Assek. Nr. 166) gelten die nachfolgenden besonderen Bestimmungen:

Erweiterungen der bestehenden Gebäude sind innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baufelder I/1, I/2, I/3 und I/4 ohne Rücksicht auf die in der Inneren Dorfzone geltenden Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudelängen gestattet. Der Zusammenbau mehrerer Baukörper in den Baufeldern I/1 – I/4 ist gestattet.

Innerhalb der Baufelder I/1, I/2, I/3 und I/4 gelten an Stelle der für die Innere Dorfzone festgelegten Gebäudehöhen (Art. 86 und 89 BauG) die im Generellen Gestaltungsplan für die einzelnen Baufelder bestimmten Höhenkoten. Die Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Anlagen wie Liftaufbauten, Kamine und dergleichen überschritten werden.

Abgrabungen bei den talseitigen Fassaden des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 1808 sind bis zur Kote 1'790.00 m. ü. M. zulässig. Diese Abgrabungen bleiben für die Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Baulinie entlang der Westgrenze der Parzelle Nr. 1808 bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen für die vorgesehene Fussgängerverbindung Via Grevas - Grossparkierungsanlage - Via Serlas (Wege Nr. 4 und 5) erstellt werden dürfen.

1.2. Neuüberbauung der Parzelle Nr. 1808

Bei einer vollständigen Neuüberbauung des Areals gelten grundsätzlich die Grundmasse der Innere Dorfzone. Vor der Bewilligung einer Neuüberbauung des Baubereiches I ist über die ganze Fläche ein neuer Genereller Gestaltungsplan zu erlassen.

Sollte im Zeitpunkt der Einleitung einer Generellen Gestaltungsplanung über den Baubereich I die Parzelle Nr. 2354 noch nicht überbaut sein, ist auch die Parzelle Nr. 2354 in die Gestaltungsplanung einzubeziehen.

2. Baubereich II

Der Baubereich II ist für die Erstellung von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Ausnützung von Gebäuden innerhalb des Baubereiches II beträgt 6'600 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Hochbauten im Baubereich II dürfen die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte maximale Höhenkote nicht überschreiten. Die Höhenkote darf lediglich durch technisch bedingte Anlagen wie Liftaufbauten, Kamine und dergleichen überschritten werden.

Das Gelände innerhalb des Baubereiches II darf bis zur Kote 1'785.00 m.ü.M. abgegraben werden. Die Erdgeschosse der geplanten Gebäude können auf das abgegrabene Terrain ausgerichtet werden.

Gebäude, die den gewachsenen oder abgegrabenen Boden überragen, dürfen ohne Rücksicht auf die gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstände bis an die Grenze des Baubereiches II (= Baufeld) gestellt werden. Die Gebäudeabstände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können abweichend von Art. 86 und 90 BauG nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

3. Baubereich III

Der Baubereich III bezeichnet die für den Bau einer Grossparkierungsanlage mit maximal 800 Einstellplätzen bestimmte Fläche.

Die Grossparkierungsanlage ist unter dem gewachsenen bzw. bis zur Kote 1'785.00 m.ü.M. aufgeschütteten Boden zu erstellen. Gegen aussen dürfen nur die Zufahrten und Zugänge in Erscheinung treten. Bauten und Anlagen für die vorgesehene Fussgängerverbindung Via Grevas - Grossparkierungsanlage - Via Serlas (Wege Nr. 4 und 5) dürfen bis an die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Baulinie entlang der Westgrenze der Parzelle Nr. 2354 gestellt werden.

Der jeweilige Eigentümer von Parzelle Nr. 2354 ist verpflichtet, der Gemeinde St. Moritz in der vorgesehenen Grossparkierungsanlage in den untersten 4 Stockwerken ca. 600 Autoabstellplätze käuflich abzutreten. Kaufpreis und weitere Einzelheiten werden zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2354 und der Gemeinde vertraglich geregelt.

Sollte der Eigentümer der Parzelle Nr. 2354 nicht innert 6 Monaten seit Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung das Baugesuch für die vorgesehene Grossparkierungsanlage einreichen oder nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau der Anlage beginnen, hat die Gemeinde das Recht, innerhalb des Baubereiches III unter Mitbeanspruchung der Baubereiche I und II unter nachfolgenden Bedingungen auf Parzelle Nr. 2354 und 1808 maximal 600 unterirdische Parkplätze vorerst im Baurecht zu erstellen und die Parkierungsanlage ab Seestrasse (für Motorfahrzeuge und Fussgänger) sowie ab der oberen Via Serlas und ab Bahnhofareal (ausschliesslich für Fussgänger) über die Parzellen Nr. 2354 und 1808 zu erschliessen.

1. Die Parkierungsanlage ist auf Kosten der Gemeinde so zu planen und auszuführen, dass die vorgesehene private Überbauung auf Parzelle Nr. 2354 mit den zugehörigen Abstellplätzen ohne besondere bauliche Massnahmen auf der Parkierungsanlage der Gemeinde gebaut werden kann.
2. Der Baurechtszins, die genaue Lage und Ausdehnung der Parkierungsanlage mit den zugehörigen Zufahrten und Zugängen sowie weitere Einzelheiten werden zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der Parzellen Nr. 2354 und 1808 vertraglich geregelt. Können sich die Parteien nicht einigen, erfolgt der Erwerb des Baurechtes sowie der Zufahrts- und Zugangsrechte im Enteignungsverfahren.
3. Wird die vorgesehene private Überbauung auf Parzelle Nr. 2354 später über der Parkierungsanlage erstellt, wird das der Gemeinde eingeräumte Baurecht abgelöst und die Parzelle Nr. 2354 mit den neu dazukommenden Bauten samt Parkierungsanlage in Stockwerkeigentum übergeführt.

Sollte der Rahmenkredit für die Parkierungsanlage abgelehnt werden oder sollte die Gemeinde das Baugesuch nicht innert 6 Monaten seit Vorliegen der Bauberechtigung einreichen oder von der Baubewilligung nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft Gebrauch machen, verfällt das Baurecht der Gemeinde und die Grundeigentümerin ist berechtigt, über das Land im Rahmen der Nutzungsordnung frei zu verfügen.

4. Baubereich IV

Im Baubereich IV kann eine private Unterniveau-Garage mit ca. 25 Einstellplätzen für das benachbarte Grundstück Kat. Nr. 1679 erstellt werden.

5. Freihaltebereich

Die ausserhalb der Baubereiche I und II gelegenen Flächen des Gebietes Serletta Süd mit Ausnahme der für die Erschliessung benötigten Flächen wie Zufahrten, Zugänge, Besucherparkplätze im Freien gelten als Freihaltebereich gemäss Art. 105 BauG.

Die im Freihaltebereich gelegenen Flächen sind naturnah zu gestalten.

Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, sowie Erschliessungsanlagen können auch ausserhalb der Baubereiche I - IV erstellt werden.

c) Erschliessungsvorschriften

1. Parkierung

Die gemäss Baugesetz für Bauvorhaben im Planungsgebiet erforderlichen Pflichtparkplätze sind in unterirdischen Einstellhallen bereitzustellen. Besucherparkplätze können auch oberirdisch angelegt werden.

2. Fusswege

Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen Fusswege und Fussgängerverbindungen stehen jedermann zur Benützung offen.

Erstellung und Unterhalt sowie die Offenhaltung der öffentlichen Fusswege und Fussgängerverbindungen sind Sache der Gemeinde, welche auch alle damit zusammenhängenden Kosten trägt.

D. Schlussbestimmungen

1. Differenzen

Entstehen um die Interpretation der Pläne und der dazugehörigen Vorschriften Differenzen, so entscheidet darüber unter dem Vorbehalt von entgegenstehenden zwingenden Zuständigkeitsvorschriften die Baubehörde. Deren Entscheide können auf dem ordentlichen Rechtsmittelweg weitergezogen werden.

2. Ablösung bestehender Pläne

Die vorliegenden Pläne bilden Bestandteil des sich über das ganze Baugebiet erstreckenden Generellen Erschliessungsplanes bzw. Generellen Gestaltungsplanes.

Im Bereich der Pläne gelten der Generelle Gestaltungsplan vom 8.4.1984 und der Generelle Erschliessungsplan vom 7.3.1993 in jedem Fall als aufgehoben.

3. Inkrafttreten

Der Generelle Erschliessungsplan und der Generelle Gestaltungsplan «Serletta» unterliegen der Urnenabstimmung.

Sie treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

**Genereller Erschliessungsplan und Genereller
Gestaltungsplan «Serletta»**

Angenommen durch die Urnenabstimmung vom 14. März 1999.

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 29. Februar 2000 (RB 326).

Für den Gemeindevorstand St. Moritz
Der Gemeindepräsident: Peter Barth
Der Gemeindegemeinschreiber: Albert R. Nold

Teilrevision vom 26. April 2002:

Angenommen durch die Urnenabstimmung vom 2. Juni 2002.

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 22. Oktober 2002 (RB 1475).

Für den Gemeindevorstand St. Moritz
Der Gemeindepräsident: Peter Barth
Der Gemeindegemeinschreiber: Albert R. Nold