



St. Moritz[®]

Kanton Graubünden

Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella' und Generellen Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella'

Mitwirkungsauflage

Impressum

Bauherrschaft

Laudinella AG
Via Tegjatscha 17, CH-7500 St.Moritz

Auftraggeber

ak Bautreuhand AG
Christoph Kratzer
Mittelstrasse 18
8008 Zürich

Kontaktperson

Christoph Kratzer
c.kratzer@ak-bautreuhand.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Urs Mugwyler, Sachbearbeiter
+41 81 258 34 46

u.mugwyler@stauffer-studach.ch

Erstellung

6. Oktober 2021 / Juni-August 2022

Bearbeitungsstand

5. August 2022

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen	4
II. Nutzung	6
III. Bauweise und Gestaltung	8
IV. Erschliessung	9
V. Schlussbestimmungen	10

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella' und der Generelle Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella' (nachfolgend als GGP 'Hotel Laudinella' und GEP 'Hotel Laudinella' bezeichnet) bezwecken:
 - Die Schaffung optimaler Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und zukünftige Bedürfnisse des Hotels Laudinella
 - Die Sicherstellung einer geordneten Bebauung mit gut gestalteten Bauten und Anlagen
 - Die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung

Art. 2

Grundlagen

- 1 Der GGP 'Hotel Laudinella' und der GEP 'Hotel Laudinella' stützen sich auf das Richtprojekt 1:500 des Architekturbüros Stricker Architekten AG, Pontresina, vom 17. September 2021.
- 2 Das Richtprojekt ist für die Typologie und die Gestaltung der Bauten und Anlagen massgebend. Es dient als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen. Bei Baugesuchen ist jeweils ein Material- und Farbkonzept zu erbringen. Für die Begutachtung der Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baugesuches ein umfassender Umgebungsplan mit Konzept einzureichen.
- 3 Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis erfolgt durch ein unabhängiges Gutachten.

Art. 3

Planungsmittel

- 1 Die Planungsmittel umfassen:
 - Genereller Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella' 1:1000 (GGP)
 - Genereller Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella' 1:1000 (GEP)
 - Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella' und Generellen Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella'

Art. 4

Baubereiche

- 1 Die im GGP 'Hotel Laudinella' eingetragenen Baubereiche bezeichnen diejenigen Bereiche, welche für die Errichtung von ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen vorgesehen sind.
- 2 Die Baubereiche mit Höhenbeschränkungen sind für Hochbauten bestimmt. Sie weisen Bauliniencharakter auf und begrenzen die äussersten Abmessungen des

Gebäudes. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer und Balkone u. dgl. dürfen bis max. 1.0 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen, sofern sie gestalterisch gut gelöst sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben zudem Überschreitungen der Baubereiche für energetische Massnahmen im Sinne von Art. 15 Abs. 3 (Energienutzung).

Art. 5

Bereich Vorfahrt / Baubereich
Vordach

- 1 Der Bereich Vorfahrt dient der Objekterschliessung (Zugang, Zufahrt inkl. Anlieferung) und kann im Baubereich Vordach überdeckt und mit einer Kurzzeitparkierung ausgestattet werden.

Art. 6

Bereich Gartensitzplatz

- 1 Im Bereich Gartensitzplatz sind befestigte Gartensitzplätze, einfache, dem Gartensitzplatzbereich dienende Überdachungen sowie Massnahmen der Gartengestaltung wie Geländeanpassungen, Wege, Skulpturen u. dgl. zulässig. Im Rahmen des Baugesuches ist für die Gestaltung des Bereiches Gartensitzplatz ein umfassender Umgebungsplan mit Konzept (Gestaltung, Bepflanzung, Materialisierung etc.) einzureichen.
- 2 Temporäre Hochbauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb sind gestattet. Überdachungen und andere Anlagen haben einen Strassenabstand von 4.0 m einzuhalten (Art. 91 Abs. 8 Baugesetz).
- 3 Permanente Überdachungen sind auf den im Rahmen des Baugesuches zu erstellenden Umgebungsplan mit Konzept (Grösse, Gestaltung etc.) sowie die betrieblichen Bedürfnisse abzustimmen.

Art. 7

Umgebungsbereich

- 1 Der im GGP 'Hotel Laudinella' eingetragene Umgebungsbereich bezeichnet diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Hotels Laudinella wichtig sind. Freiräume sind möglichst grosszügig und mit einem möglichst hohen Anteil an vegetativen Elementen zu gestalten. Im Rahmen des Baugesuches ist ein umfassender Umgebungsplan mit Konzept zu erstellen. Die Umgebungsbereiche sind mit heimischen, standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen.
- 2 Es dürfen maximal 2 eingeschossige Nebenbauten für Unterstand/Aufenthalt, Gartengeräte etc. erstellt werden, die jeweils eine Grundfläche von 10 m² sowie eine Gebäudehöhe von maximal 3.50 m nicht überschreiten.

Art. 8

Erschliessungsbereich

- 1 Im Erschliessungsbereich gemäss GEP 'Hotel Laudinella' sind Bauten und Anlagen für die Erschliessung, Parkierung (ober- und unterirdisch), Gehwege, unterirdische Verbindungswege und Treppen, sowie weitere zweckgebundene unterirdische Anlagen u.ä. sowie Stütz- und Futtermauern zulässig.

- 2 Der Erschliessungsbereich angrenzend nördlich der Vorfahrt darf die Höhenkote von 1773.50 m nicht übersteigen.
- 3 Erschliessungsbereiche sind, abgesehen von Fahrbahnen und Gehwegen, wo sinnvoll, zu begrünen. Die offenen Parkierungsflächen sollen in erster Linie als gestalteter, baumbestandener Platz wahrgenommen werden. Im Rahmen des Baugesuches ist ein detailliertes Konzept zur Begrünung einzureichen. Als Grundlage dient der «Konzeptplan Freifläche» (Anhang 4 zum Planungs- und Mitwirkungsberichtbericht). Im zu erbringenden Konzept ist u.a. auch aufzuzeigen, dass der für die Bäume notwendige Wurzelballenbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, ist alternativ aufzuzeigen, wie die offene Parkierungsfläche mit Grünelementen gut gestaltet werden kann.
- 4 Bereiche der Parkierung und Erschliessung, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht, oder nicht mehr zur Deckung der Pflichtparkplätze (Art. 18) benötigt werden, sind im Sinne der Umgebungsbereiches nach Art. 7 zu gestalten.

Art. 9

Bereich Detailabklärungen

- 1 Der Bereich für Detailabklärungen bezeichnet einen geologischen und hydrogeologischen empfindlichen Bereich. Tiefgehende bauliche Massnahmen wie Pfähle, Mikropfähle etc. dürfen den Stauerhorizont nicht durchstossen.
- 2 Sämtliche baulichen Massnahmen im Untergrund erfordern vor Planungsbeginn zwingend Detailabklärungen (Sondierbohrungen). Die erforderlichen Sondierbohrungen und deren Ergebnisse sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung vorzulegen.
- 3 Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen sind im Sinne von Art. 88 KRG zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

II. Nutzung

Art. 10

Art der Nutzung

- 1 Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Hotelzone Hotel Laudinella gemäss Baugesetz (Art. 80c).
- 2 Die Hotelzone «Hotel Laudinella» ist für klassische Beherbergungsbetriebe mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen konzipiert, welcher Zimmer oder Suiten gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie Verkaufslokale, öffentliche Gaststätten etc. im Sinne von Art. 80c BauG sind zulässig.

3. Zusätzlich zum klassischen Hotelbetrieb, sind bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs i.S.v. Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zulässig. Solche Wohnungen dürfen auch verkauft werden.
4. Wird an touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG Stockwerkeigentum begründet, gelten die folgenden Bedingungen:
 - a. die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen beträgt max. 3 Wochen pro Hauptsaison;
 - b. eine Dauervermietung von bewirtschafteten Wohnungen ist ausgeschlossen;
 - c. es muss ein Renovationsfonds eingerichtet werden, welcher dem Betreiber sowie den Eigentümern den erforderlichen Handlungsspielraum für die Durchführung von Renovationsarbeiten einräumt;
 - d. mit dem Baugesuch ist der Gemeinde ein Betriebskonzept einzureichen; dieses hat verbindlich aufzuzeigen, dass das Bauvorhaben die Anforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs i.S. der Zweitwohnungsgesetzgebung erfüllt;
 - e. die Gemeinde macht die Baufreigabe vom Vorliegen des Begründungsaktes, allfälliges Reglement sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge abhängig; die Nutzungsaufgaben werden im Grundbuch angemerkt.

Art. 11

Mass der Nutzung

1. Für das Nutzungsmass gelten die Bestimmungen gemäss Baugesetz (Art. 86) sowie die Vorgaben gemäss GGP 'Hotel Laudinella'.
2. In den Baubereichen für Hochbauten sind max. 15'000 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) exkl. Hotelbonus nach Art. 87 Abs. 7 Baugesetz, zulässig. Davon dürfen max. 5'000 m² BGF als touristisch bewirtschaftete Wohnungen realisiert und genutzt werden.

III. Bauweise und Gestaltung

Art. 12

Gebäudeabmessungen

- 1 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Vorgaben des GGP 'Hotel Laudinella'.

Art. 13

Gestaltungsberatung

- 1 Sämtliche Bauvorhaben in der Hotelzone Laudinella (Bau-, Erschliessungs-, Umgebungs- und Gartensitzplatzbereiche), auch Erneuerungen, Sanierungen etc. unterliegen der Gestaltungsberatung. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.
- 2 Die Baubehörde legt zusammen mit der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen sowie die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 14

Dachaufbauten

- 1 Liftüberfahrten sowie eingehauste, technische Aufbauten wie Entlüftungen etc. sind zulässig. Sie sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zusammenzufassen, gut in die Gebäudearchitektur zu integrieren und auf das technisch notwendige Minimalmass zu beschränken. Sie dürfen die zulässige Gebäudekote um max. 1.50 m überragen, wobei die Höhenkote von 1796.50 nicht überschritten werden darf. Der minimale Abstand zum Dachrand muss dem Abstand zwischen Dachfläche und Oberkant der Dachaufbaute entsprechen (45°).

Art. 15

Energienutzung

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut in die Dachfläche oder in die Fassade einzufügen.
- 2 Solaranlagen dürfen die zulässige Gebäudekote um max. 1.50 m überragen. Sie sind gut zu gestalten und parallel zu den Dachkanten auszurichten. Der minimale Abstand zum Dachrand muss dem Abstand zwischen Dachfläche und Oberkant Solaranlage entsprechen (45°). Über der Kote von 1796.50 m ü. M. sind keine geständerten Sonnenenergieanlagen zulässig.
- 3 Im Rahmen von wärmetechnischen Sanierungen dürfen Aussenisolationen die Baubereiche, im Sinne von Art. 82 Abs. 3 KRG, um die Konstruktionsstärke überschreiten, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

IV. Erschliessung

Art. 16

Genereller Erschliessungsplan

- 1 Der GEP 'Hotel Laudinella' bezeichnet die Zufahrten sowie Standorte der ober- und unterirdischen Parkierungen. Bestehende Parkierungen und Zufahrten bleiben erhalten (Hofstattrecht).
- 2 Die gemäss GEP 'Hotel Laudinella' bezeichneten oberirdischen Parkplätze und Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten, und mit Grünelementen im Sinne von Art. 8 Abs. 3 (Erschliessungsbereich) zu gliedern. Die Zufahrt zu diesen Parkfeldern hat ausschliesslich an der im GEP 'Hotel Laudinella' bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 17

Strassenmässige Erschliessung

- 1 Die Erschliessung des Areals erfolgt gemäss GEP 'Hotel Laudinella'.

Art. 18

Pflichtparkplätze

- 1 Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich grundsätzlich nach dem Baugesetz sowie der kommunalen Praxis, wonach die erforderlichen Nachweise nur bezüglich Neubauten, Erweiterungen o.ä. zu erbringen sind. Bei Vorliegen eines nachvollziehbaren Mobilitätskonzeptes kann der Gemeindevorstand die Anzahl der Pflichtparkplätze massvoll reduzieren. Die Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugesuches zu erbringen.

Art. 19

Anschluss Parkhaus «Plazza Rosatsch»

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet eine allfällige unterirdische Verbindung zur geplanten, öffentlichen Parkierungsanlage "Plazza dal Rosatsch".
- 2 Die Laudinella AG verpflichtet sich, sobald die öffentliche unterirdische Parkierungsanlage auf Parzelle 2220 (Plazza dal Rosatsch) erstellt ist, im Rahmen der Verhältnismässigkeit den unterirdischen Anschluss zu prüfen und umzusetzen. Oberirdische Parkplätze nördlich der Hotelvorfahrt sind sodann anteilmässig rückzubauen und zu Gunsten und im Sinne des Umgebungsbereiches zu gestalten.

Art. 20

Weitere Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. ist für das gesamte Areal weitgehend erstellt. Durch die Erweiterung der Hotelanlage begründete Erneuerungen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bauprojekt aufzuzeigen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 21

Inkrafttreten

- 1 Der GGP 'Hotel Laudinella' und der GEP 'Hotel Laudinella' mit den zugehörigen Vorschriften unterliegen der Urnenabstimmung und der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.
- 2 Die vorliegenden Planungsmittel gemäss Art. 3 ersetzen den Generellen Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella', den Genereller Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella' und die zugehörigen Vorschriften vom 28. September 2014, alle genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 144 vom 08.12.2014. Sie ergänzen die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung und in den Generellen Erschliessungsplänen, Bereich Siedlung (Verkehr, Ver-/ Entsorgung), alle vom 14. März 1999, von der Regierung genehmigt am 29. Februar 2000, und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am: (Protokoll Nr.)

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor: