
Gemeinde St. Moritz

Quartierplan Bäderzentrum St. Moritz

Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 121 ff. des Baugesetzes der Gemeinde
St. Moritz erlässt der Gemeindevorstand den nachfolgenden

Quartierplan Bäderzentrum St. Moritz
(nachfolgend «Quartierplan» genannt)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1.1. Einleitungsbeschluss	
Art. 1.2. Anwendbares Recht	
Art. 1.3. Quartierplangebiet	
Art. 1.4. Quellschutzzone	
Art. 1.5. Zweck	
Art. 1.6. Bestandteile des Quartierplanes	
2. Erschliessung	5
Art. 2.1. Allgemeines	
Art. 2.2. Via Mezdi	
Art. 2.3. Strasse zur Tennishalle	
Art. 2.4. Langlaufloipe	
Art. 2.5. Parkplätze	
Art. 2.6. Ver- und Entsorgung	
Art. 2.7. Bachverlegung	
Art. 2.8. Erschliessungskosten	
Art. 2.9. Option oberirdische Verbindung zur Signalbahn	
3. Nutzung	9
Art. 3.1. Allgemeines	
Art. 3.2. Äussere Dorfzone	
Art. 3.3. Baubereiche entlang der Kantonsstrasse	
Art. 3.4. Langlaufzentrum	
4. Gestaltung	11
Art. 4.1. Allgemeines	
Art. 4.2. Baugestaltungslinien und Baulinien	
Art. 4.3. Höhe der Bauten	
Art. 4.4. Gebäudelängen	
Art. 4.5. Vordächer und Erker	
Art. 4.6. Dachformen	
Art. 4.7. Bauten entlang der Via San Gian	
Art. 4.8. Baubereiche für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern	
Art. 4.9. Grünflächen	

5.	Besondere Bestimmungen in der ZöBA	14
Art. 5.1.	Allgemeines	
Art. 5.2.	Bäderzentrum und Hallenbad/Wellness	
Art. 5.3.	Konzertmuschel/Glaspavillon	
Art. 5.4.	Paracelsusgebäude	
6.	Schlussbestimmungen	15
Art. 6.1.	Regelung der beschränkt dinglichen Rechte	
Art. 6.2.	Kosten der Quartierplanung	
Art. 6.3.	Inkrafttreten	
Art. 6.4.	Abänderung und Aufhebung des Quartierplanes	
Art. 6.5.	Bedeutung der Konkretisierungsbestimmungen	

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1. Der Gemeindevorstand hat die Einleitung des Quartierplanes am 21. Mai 2001 beschlossen. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Einleitungsbeschluss

¹Gemäss Ziffer 3.3 sowie 5.1 der Quartierplanvorschriften ist eine bauliche Nutzung der Baubereiche entlang der Kantonsstrasse und innerhalb der ZöBA erst zulässig, wenn in einer zweiten Phase der Quartiergestaltungs- und Quartiererschliessungsplan konkretisiert wird.

¹Mit den nachstehend aufgeführten Bestimmungen wird diese Konkretisierung für den Baubereich entlang der Kantonsstrasse in Nachachtung von Ziffer 3.3 der Quartierplanvorschriften vorgenommen.

¹ Die Konkretisierung im Bereich ZöBA erfolgt in einer späteren Planungsphase.

- | | | |
|--------------------|------|---|
| Anwendbares Recht | 1.2. | Der Quartierplan wird aufgrund des Baugesetzes von St. Moritz (Baugesetz), des Generellen Gestaltungsplanes der Gemeinde St. Moritz und des Generellen Erschliessungsplanes der Gemeinde St. Moritz, Teilplan Verkehr und Teilplan Ver- und Entsorgung erlassen. Soweit die Quartierplanvorschriften keine besonderen Vorschriften enthalten, gelten die Vorschriften des Baugesetzes. |
| Quartierplangebiet | 1.3. | Das Quartierplangebiet liegt auf der Parzelle 1311, welche im Eigentum der politischen Gemeinde St. Moritz steht. Es umfasst die Flächen des Baurechtsgrundstückes 2353, derzeitige Baurechtnehmerin St. Moritz Bäder AG, und des Baurechtsgrundstückes 2241, derzeitiger Baurechtnehmer Kur- und Verkehrsverein St. Moritz. |
| Quellschutzzone | 1.4. | Zum Schutz der Mauritiusquelle besteht auf dem Quartierplangebiet eine Quellschutzzone gemäss Art. 100 Baugesetz. Grundlage bildet der Quellschutz-zonenplan der Gemeinde St. Moritz, der von der Regierung des Kantons Graubünden am 16.3.1987 genehmigt wurde, bzw. allfällige Abänderungen und Ergänzungen desselben. Bauten und Anlagen dürfen nur unter Beachtung der für die Quellschutzzone erlassenen Bestimmungen und Auflagen erstellt werden. Die Kosten für allfällige Vorkehrungen zum Schutz der Quellen müssen von dem in diesem Bereich bauwilligen Baurechtnehmer übernommen werden. |
| Zweck | 1.5. | Der Quartierplan bezweckt die harmonische und zweckmässige Überbauung des Bäderzentrums von St. Moritz mit einer dem Tourismus dienenden Infrastruktur. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für die Erneuerung und Entwicklung des bestehenden Hotels, Heilbadzentrums und Hallenbades und für die Entwicklung der übrigen Anlagenteile. |

Der Quartierplan bestimmt die Lage und Gestaltung von Bauten und regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes.

1.6. Der Quartierplan setzt sich zusammen aus:

Bestandteile des
Quartierplanes

- 1.6.1. Quartierplan Bestand 2001, 1:500;
- 1.6.2. Quartiererschliessungsplan, 1:500;
- 1.6.3. Quartiergestaltungsplan, 1:500;
- 1.6.4. Quartierplanvorschriften.

¹ Bestandteile der Konkretisierung

Die Konkretisierung wird vorgenommen durch

- Quartiererschliessungsplan 1:1000
- Quartiergestaltungsplan 1:1000
- Bestimmungen zur Konkretisierung der Gestaltungs- und Erschliessungsplanung im Baubereich entlang der Kantonsstrasse

2. Erschliessung

- 2.1. Die Erschliessung des Quartierplangebietes und der Baustandorte mit Strassen, Parkplätzen, Wegen und Loipe erfolgt gemäss Quartiererschliessungsplan. Die vorgesehenen neuen Werke bzw. die Anpassungen und Umliegungen der bestehenden Werke werden grundsätzlich von den Baurechtsnehmern der Baurechtsparzellen 2241 und 2353 auf eigene Kosten erstellt und unterhalten. Davon ausgenommen sind die Via Mezdi und der Strasse zur Tennishalle sowie die Langlaufloipe für die die Bestimmungen der Ziffern 2.2., 2.3. und 2.4. gelten.

Allgemeines

Die im Quartiererschliessungsplan eingetragenen Strassen, Wege, Leitungen, Kehrachtsammelpplätze usw.

sind schematisch bestimmt. Die genaue Linienführung, Positionierung und Dimensionierung werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt, mit Ausnahme der Via Mezdi und der Strasse zur Tennishalle sowie die Langlaufloipe für die die Bestimmungen der Ziffern 2.2., 2.3. und 2.4. gelten.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebietes im Bereich der Via Mezdi richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde. Bei einer Änderung desselben, z.B. durch die Erstellung weiterer Anschlüsse an die Kantonsstrasse, wird die Erschliessung des Quartiergebietes entsprechend angepasst.

- | | | |
|-------------------------|------|--|
| Via Mezdi | 2.2. | Die Via Mezdi, inklusive der Gehsteige und der darunter liegenden Werkleitungen, sowie die Unterführung unter der Kantonsstrasse zur Signalbahn stehen unter der Hoheit der Gemeinde. Sie kann nur mit Zustimmung und auf Kosten der Gemeinde verändert werden. Die Kosten für eine allfällige Verlegung dieser Strasse sowie deren Unterhalt und die Schneeräumung werden von der Gemeinde übernommen. Vorbehalten bleibt Art. 119 BauG. |
| Strasse zur Tennishalle | 2.3. | Die Strasse, die ab der Via Mezdi zur Tennishalle führt, steht der Öffentlichkeit als Fuss- und Fahrradweg und als Zubringer für Personenwagen zur Tennishalle, sowie für Landwirtschafts- und Forstfahrzeuge zur Verfügung. Die bestehende Barriere kann beibehalten werden, um unberechtigte Fahrzeuge fern zu halten.

Die Gemeinde beteiligt sich zur Hälfte an den Kosten für den Unterhalt und die Schneeräumung dieser Strasse. |
| Langlaufloipe | 2.4. | Die Langlaufloipe ist von Mitte November bis Mitte April der Öffentlichkeit zugänglich. Sie darf durch Zufahrtstrassen und Wege zu den Gebäuden und Anla- |

gen im Quartierplangebiet unterbrochen werden, wobei solche Unterbrüche während der Wettkampf-Dauer des Engadin Skimarathons geschlossen werden müssen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Langlaufloipe wie auch die Kosten für allfällige Aufräum- und Begrünungsarbeiten im Bereich der Loipe werden von der Gemeinde übernommen.

¹Die im Quartiererschliessungsplan 1:1000 eingezeichnete Langlaufloipe zwischen der Kantonsstrasse (Via San Gian) und der Garage steht allgemein für die Ausübung des Langlaufsports zur Verfügung.

¹Die Ausgestaltung dieser Loipe ist funktional und ästhetisch befriedigend im Baubewilligungsverfahren im Einvernehmen mit den zuständigen Organen der Gemeinde festzulegen.

¹Für die Kosten dieser Ausgestaltung (Aufschüttung, Wand und dergleichen) kommt die Gemeinde auf.

¹Vorbehalten bleibt die Nutzung der Marathonloipe während des Engadin Skimarathons, wie sie im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde eingezeichnet ist.

- 2.5. Die oberirdischen Parkplätze nördlich der Via Mezdi sind für die Öffentlichkeit bestimmt. Solange in diesem Bereich keine Bauten erstellt werden, ist die gesamte Fläche für öffentliche Parkplätze bestimmt.

Parkplätze

Die oberirdischen Parkplätze entlang der Kantonsstrasse, südwestlich des Kreisels, stehen tagsüber der Öffentlichkeit für die Parkierung von Personwagen zur Verfügung.

Alle übrigen im Quartiererschliessungsplan vorgesehenen Parkplätze und Autoeinstellhallen dienen den Bedürfnissen der im Quartierplangebiet vorgesehenen Bauten und Anlagen. Überzählige Autoabstellplätze können Dritten ausserhalb des Quartierplangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Die für Bauten und Anlagen erforderliche Anzahl von Autoabstellplätzen wird gestützt auf die jeweils geltenden Grundordnung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

¹ Die aus den Überbauungen im Konkretisierungsgebiet resultierenden Pflichtparkplätze sind real innerhalb des Beizugsgebiets des Quartierplans Bäderzentrum St. Moritz zu erfüllen.

Ver- und
Entsorgung

- 2.6. Der Anschluss von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasserversorgung, die Stromversorgung und das Telekommunikationsnetz wird in Absprache mit den zuständigen Werken im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Kosten für den Bau, die Verlegung und den Unterhalt solcher Werkleitungen werden von den betreffenden Baurechtnehmern übernommen. Für die Werkleitungen unter der Via Mezdi gilt Art. 119 BauG.

Bachverlegung

- 2.7. Der Bach im nordöstlichen Bereich des Quartierplangebietes kann auf Kosten der betreffenden Baurechtnnehmerin gemäss Quartiergestaltungsplan teilweise freigelegt, umgeleitet und renaturiert werden.

Erschliessungs-
kosten

- 2.8. Die Kosten für die Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung trägt der jeweilige Baurechtnnehmer.

Option oberirdische
Verbindung zur
Signalbahn

- 12.9. In dem im Quartiererschliessungsplan 1:1000 eingezeichneten Bereich besteht eine Option zu Gunsten der Gemeinde für die Schaffung einer Fussgängerverbindung zur Signalbahn.

3. Nutzung

- 3.1. ²Die Art der Nutzung des Quartierplangebietes richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenplan und dem Baugesetz. Allgemeines
- ²3.2.1. In den in der Äusseren Dorfzone befindlichen Teilen des Quartierplangebietes wird die Ausnützungsziffer gemäss Art. 123 Abs. 2 Ziff. 3 BauG um 10% erhöht. Bauten und Anlagen können nur im Rahmen der verfügbaren BGF erstellt werden. Äussere Dorfzone
- ²3.2.2. In den beiden Baubereichen entlang der Kantonsstrasse müssen von der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt mindestens 1500m² BGF reserviert werden. Diese Baubereiche können in der Achse der Kantonsstrasse verschoben werden. In diesen Baubereichen ist eine weitere bauliche Nutzung erst zulässig, wenn in einer zweiten Phase der Quartiergestaltungs- und Erschliessungsplanung konkretisiert wird. Im Rahmen dieser zweiten Phase können die Baubereiche verändert werden.
- ²3.2.3. In dem in der Äusseren Dorfzone befindlichen Bereich der Baurechtsparzelle Nr. 2353 sind nur touristische und kulturelle Nutzungen zulässig. Andere Nutzungen, namentlich Wohnnutzungen, sind nur in Verbindung mit der Hotelnutzung zulässig, z. B. in Form von Personalwohnungen. Selbstständige Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- ² Mit dem Hotel baulich verbunden dürfen so genannte Hotelresidenzen erstellt, rechtlich verselbstständigt

und zum Zweck der Finanzierung von Investitionen auf dem Quartierplangebiet (wie z. B. des Hallenbades oder des Bäderzentrums/Gesundheitszentrums) veräussert werden. Solche Hotelresidenzen müssen indessen mit dem auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Hotel (derzeit Kempinski Grand Hotel des Bains) so verbunden sein, dass sich von dort aus die Hotelresidenzen bedienen und bewirtschaften lassen. Hotelresidenzen dürfen lediglich über eine Teeküche oder eine Küche zum Aufbereiten von im Hotel zubereiteten Mahlzeiten verfügen.

² Die Residenzen müssen in jedem Fall hotelmässig bewirtschaftet werden. Eine solche hotelmässige Bewirtschaftung liegt dann vor, wenn während der ganzen Dauer der Offenhaltung des Hotels einerseits das Hotel zugunsten der Residenzen die für einen Hotelbetrieb typischen Dienstleistungen bereitstellt und andererseits diese durch die Residenten oder durch Dritte (von den Residenten bestimmt) oder durch Hotelgäste bezogen und abgegolten werden.

² Die Baubehörde kann eine separate Bewirtschaftung der Hotelresidenzen so weit und solange gestatten, als eine hotelmässige Bewirtschaftung garantiert bleibt.

²3.2.4. Die Regelung in Ziff. 3.2.3. ist auf der Baurechtsparzelle Nr. 2353, auf allfälligen Unterbaurechten sowie bei Begründung von Stockwerkeigentum auf den Stockwerkeinheiten anzumerken, und zwar zusätzlich zur allgemeinen Anmerkung des Quartierplanes bzw. der vorliegenden Revision.

Baubereiche entlang
der Kantonsstrasse

3.3. Für die beiden Baubereiche entlang der Kantonsstrasse müssen von der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt mindestens 1500m² BGF reserviert werden. Diese Baubereiche können in der Achse der Kantonsstrasse verschoben werden. In diesen Baubereichen ist eine weitere bauliche Nutzung erst zuläs-

sig, wenn in einer zweiten Phase der Quartiergestaltungs- und Erschliessungsplan konkretisiert wird. Im Rahmen dieser zweiten Phase können die Baubereiche verändert werden.

- 13.4. Das im Quartiergestaltungsplan 1:1000 eingezeichnete Langlaufzentrum hat dem Langlaufsport zu dienen. Langlaufzentrum

4. Gestaltung

- 4.1. Die Erstellung von Hochbauten ist nur in den im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereichen zulässig. Allgemeines

Unterirdische Bauten können im ganzen Quartierplangebiet erstellt werden. Die im Quartiererschliessungsplan ausgeschiedenen unterirdischen Garagen können bis ein Meter über das gewachsene Terrain heraus erstellt werden; sie müssen unterirdisch gestaltet werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quellschutzzone.

- 4.2. Die im Quartiergestaltungsplan festgelegte Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage der Fassaden der betreffenden Gebäude. Baugestaltungslinien und Baulinien

Wo im Quartiergestaltungsplan Baulinien festgelegt sind, können Gebäude und Anlagen bis an diese Baulinien heran erstellt werden. Beim Vorliegen von Baulinien finden die Vorschriften über die Grenz-, Gewässer- und Gebäudeabstandslinien keine Anwendungen. Unbedingt einzuhalten sind die Bestimmungen über den Waldabstand.

Entlang der Baulinie auf der südwestlichen Seite des Quartierplangebietes, gegenüber der Tennishalle, müssen die Fassaden in gerade verlaufenden Linien geführt werden.

- Höhe der Bauten 4.3. Die maximalen Gebäudehöhen der Hochbauten sind in den einzelnen Baubereichen des Quartiergestaltungsplanes festgelegt.

Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Oblichter etc.) dürfen die im Quartiergestaltungsplan festgelegten Gebäudehöhen im technisch notwendigen Mass überschreiten.

- Gebäudelängen 4.4. Innerhalb der im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereiche können die Gebäudelängen beliebig festgelegt werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern, für die die Ziffer 4.6. anwendbar ist.

- Vordächer und Erker 4.5. Vordächer, Erker und Balkone dürfen gemäss Art. 113 Abs. 2 BauG erstellt werden, auch bei Baugestaltungslinien und Baulinien.

- Dachformen 4.6. In der äusseren Dorfzone müssen die Gebäudeteile, welche höher sind als 1786 m.ü.M. mit Schrägdächern versehen werden.

Dachlukarnen können in Anlehnung an die bestehenden Gebäude unabhängig von Art. 27 Abs. 2 BauG erstellt werden.

Die bestehende Dachform mit den zwei Türmen des Hauptkubus des Hotels (Gebäude Nr. 241) muss beibehalten werden. Technisch bedingte Aufbauten im Sinne von Ziffer 4.3. hievon sind zulässig.

- Bauten entlang der Via San Gian 4.7. Die in den beiden Baubereichen entlang der Via San Gian erstellten Bauten müssen architektonisch gleich gestaltet werden.

¹ Die entlang der Kantonsstrasse vorgesehenen Personalhäuser A und B dürfen maximal vier Geschosse aufweisen und haben eine maximale Höhenkote von 1786 m.ü.M. einzuhalten; dieses Mass darf um maximal 30 cm überschritten werden, wenn sich dies sachlich begründen lässt.

¹ Die Bauten müssen architektonisch gleichartig in Erscheinung treten. Sie sollen als kubische Baukörper ausgestaltet sein. Im Übrigen gelten die einschlägigen Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes.

- 4.8. In den Baubereichen für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern können unter Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände des Baugesetzes und der im Quartiergestaltungsplan festgelegten Gebäudehöhen Gebäude erstellt werden. Die Gebäudekörper sind aufgelockert anzuordnen.

Baubereiche für
aufgelockerte
Bauweise
mit Grünfeldern

- 4.9. Auf den im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Grünflächen dürfen grundsätzlich keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Ferner sind Ausstiege aus unterirdischen Autoeinstellhallen etc. sowie Elemente für die Parkgestaltung wie z.B. Hügel, Teiche, Bäche, Brücken, Skulpturen, Bänke, Brunnen, etc. zugelassen.

Grünflächen

Entlang der Kantonstasse kann ein Immissionsschutzhügel von maximal 2 m Höhe ab Niveau der Kantonsstrasse aufgeschüttet werden. Dieser muss begrünt werden. Die Zustimmung des Kantons bzw. die Einhaltung der Strassenabstandsvorschriften bleibt vorbehalten.

5. Besondere Bestimmungen in der ZöBA

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Allgemeines | 5.1. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist eine weitere bauliche Nutzung erst zulässig, wenn in einer zweiten Phase der Quartiergestaltungsplan konkretisiert wird. Im Rahmen dieser zweiten Phase können die Baubereiche verändert werden. |
| Bäderzentrum und Hallenbad/Wellness | 5.2. Von der Einschränkung gemäss Ziffer 5.1. ausgenommen sind der Baubereich Bäderzentrum mit dem eingeschossigen Verbindungsgang zum Hotel und der Baubereich Hallenbad/Wellness. Hier kann die Baubehörde eine Nutzung sofort bewilligen, wenn durch Studien nachgewiesen wird, dass sie qualitativ gut gestaltet sind. |
| Konzertmuschel/
Glaspavillon | 5.3. Der Baubereich Konzertmuschel/Glaspavillon ist für die Durchführung von Konzerten und ähnlichen Darbietungen bestimmt. Er kann mit den für solche Darbietungen notwendigen Bauten und Anlagen versehen und in einer möglichst lichtdurchlässigen Bauweise überdacht werden. |
| Paracelsusgebäude | 5.4. Das Paracelsusgebäude ist im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde, Bereich Siedlung, als schützenswertes Kulturobjekt ausgeschieden, das gemäss Art. 108 BauG weder zerstört noch beeinträchtigt werden darf. |

6. Schlussbestimmungen

- | | | |
|-------|---|---|
| 6.1. | Im Rahmen dieses Quartierplanes werden keine dringlichen Rechte verändert. Soweit zur Realisierung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet unter den Baurechtnehmern beschränkt dingliche Rechte eingeräumt werden müssen, erfolgt diese von Fall zu Fall. | Regelung der beschränkt dinglichen Rechte |
| 6.2. | Die Kosten der Quartierplanung werden von der Eigentümerin der Baurechtsparzelle 2353 übernommen. | Kosten der Quartierplanung |
| 6.3. | Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand St. Moritz und dem unbenutzten Ablauf der Rekursfrist in Kraft. | Inkrafttreten |
| 6.4. | Für die Abänderung und Aufhebung des Quartierplanes gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. | Abänderung und Aufhebung des Quartierplanes |
| 16.5. | Diese Konkretisierungsbestimmungen bilden integrierende Bestandteil des Quartierplans Bäderzentrum St. Moritz; sie sind vom Gemeindevorstand anlässlich der Sitzung vom 2. Februar 2004 verabschiedet worden. | Bedeutung der Konkretisierung |

Öffentliche Auflage gemäss Baugesetz Art. 136

Vom 13. September 2001 bis 12. Oktober 2001

Durch den Gemeindevorstand genehmigt am
29. Oktober 2001.

Durch den Gemeindevorstand am 2. Februar 2004
genehmigte Konkretisierung.

Durch den Gemeindevorstand am 2. Mai 2005
genehmigte Revision.

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

