



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

überarbeitete Fassung gemäss Ziff. III.2 Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 14. April 2015

Revision Quartierplan «Chavallera Suot» im Bereich Grundstück Nr. 1080 Quartierplanbestimmungen

3. Öffentliche Auflage: 9. Februar bis 11. März 2015

Beschlossen vom Gemeindevorstand am: 14. April 2015

In Rechtskraft erwachsen am:

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	3
II.	Allgemeines.....	3
III.	Nutzung.....	4
IV.	Bauweise und Gestaltung.....	5
V.	Erschliessung und Parkierung	6
VI.	Ver- und Entsorgung	8
VII.	Kosten	8
VIII.	Schlussbestimmungen	9

I. Einleitung

Art. 1

Ergänzung des ursprünglichen Quartierplans

¹ Der Gemeindevorstand St. Moritz hat am 16.8.1991 den Quartierplan Chavallera Suot erlassen, welcher auch das Grundstück Nr. 1080 erfasst. In Ziff. 5.1 lit. c der Quartierplanvorschriften wurde unter dem Titel „Überbaubarkeit der Grundstücke und die Gestaltung der Gebäude“ festgehalten, dass für das Grundstück Nr. 1080 die äusseren Abmessungen der bestehenden Bauten als Gestaltungsbaulinie gelten. Will die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1080 – so wird weiter ausgeführt – dieses neu oder zusätzlich überbauen, so erklärt sich der Gemeindevorstand bereit, den Quartierplan vom 16.8.1991 zu überprüfen und allenfalls abzuändern oder zu ergänzen.

² Auf entsprechendes Gesuch der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1080 hat die Baubehörde in Anknüpfung an die oben erwähnte Bestimmung am 3.8.2009 die Revision des Quartierplans Chavallera Suot für alle Parzellen im Perimeter des Quartierplanes vom 16.8.1991, mithin auch für die Parzelle Nr. 1080, eingeleitet. Dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Mit dem vorliegenden Quartierplan wird der Quartierplan Chavallera Suot ergänzt.

II. Allgemeines

Art. 2

Zweck

Mit dem ergänzten Quartierplan sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Bebauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse geschaffen werden.

Art. 3

Planungsgebiet

¹ Das Planungsgebiet umfasst ausschliesslich das Grundstück Nr. 1080.

² Sofern die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1426 und 1427 zusätzlich überbauen wollen, so erklärt sich der Gemeindevorstand bereit,

auf der Grundlage seines Beschlusses vom 3.8.2009 betreffend Einleitung Revision Quartierplan Chavallera Suot das Verfahren auf Änderung der Quartierplanung auch bezüglich dieser Parzellen fortzusetzen.

Art. 4

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Quartierplans bilden:

- a) Plan «Bestand» 1:500;
- b) Plan «Erschliessung» 1:500;
- c) Plan «Gestaltung» 1:500;
- d) Plan «Seitenansichten» 1:500;
- e) die vorliegenden Quartierplanbestimmungen.

² Zudem besteht ein Gebäudemodell, welches orientierenden Charakter hat.

Art. 5

Anwendbares Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die Quartierplanvorschriften Chavallera Suot vom 16.8.1991 sowie die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz und die übergeordneten Erlasse anwendbar.

² Die Festlegungen im vorliegend revidierten Quartierplan gehen allfällig widersprechenden Baulinien gemäss Baulinienplan vom 1.6.1978 vor.

III. Nutzung

Art. 6

Nutzungsart

Die Art der Nutzung des Grundstücks Nr. 1080 richtet sich nach der Grundordnung, insbesondere dem Zonenplan und den dazugehörigen Zonenvorschriften im Baugesetz sowie den einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 7

Nutzungsmass

¹ Das Grundstück Nr. 1080 befindet sich in der Innern Dorfzone, in welcher keine Ausnützungsziffer gilt.

² Das Nutzungsmass wird durch die gestalterischen Vorgaben des vorliegenden Quartierplans (Plan «Gestaltung») sowie der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes und des übergeordneten Rechts (v.a. KRG) begrenzt.

IV. Bauweise und Gestaltung**Art. 8**

Baubereiche

¹ Die im Plan «Gestaltung» festgelegten Baubereiche bezeichnen die Standorte, in denen nach Abbruch der bestehenden Bauten Neubauten zulässig sind. Ausserhalb dieser Baubereiche sind oberirdisch nur Einrichtungen zur Belichtung von unterirdischen Bauten zulässig.

² Unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubereiche nach Massgabe des Baugesetzes gestattet.

³ Für auskragende Gebäudeteile gilt mit Bezug auf die Baubereichsgrenzen Art. 75 Abs. 3 KRG sinngemäss, mit Ausnahme des Korridors zwischen den Parzellen Nr. 1080 und 1426, in welchem die Durchsicht gewährleistet bleiben muss. Fällt eine Baubereichsgrenze mit einer Strassenbaulinie zusammen, sind bei auskragenden Gebäudeteilen die Bestimmungen gemäss Art. 55 Abs. 3 KRG anwendbar.

⁴ Oberirdische Verbindungen zwischen den zwei Hauptbauten sind innerhalb der vorgegebenen Begrenzungslinie gemäss Plan „Gestaltung“ zulässig, sofern sie gestalterisch überzeugen und eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 9

Gebäudehöhen

¹ Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den Höhenangaben im Plan «Gestaltung» und im Plan «Seitenansichten». Bei diesen Angaben wird davon ausgegangen, dass bei der Projektrealisierung der gewachsene Boden bei den massgebenden Bemessungslinien

gemäss Plan «Seitenansichten» nicht unterschritten wird.

² Über die im Plan «Gestaltung» vorgesehenen Höhen hinaus darf kein Höhenzuschlag in Anspruch genommen werden, insbesondere auch nicht der Zuschlag für Steil- und Walmdächer gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

³ Wohn- und Arbeitsräume dürfen eine lichte Höhe von 2.40 m nicht unterschreiten.

Art. 10

Dächer, Attika

¹ Für Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Nr. 1080 sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zulässig.

² Die Lage und Ausdehnung der Staffelung ist im Plan «Gestaltung» vorgegeben.

³ Dachabschlüsse wie Geländer und dergleichen dürfen nicht in massiver Bauweise ausgeführt werden.

Art. 11

Stützmauern

Stützmauern sind gut in die Umgebung einzupassen und als Bruchsteinmauerwerk bzw. Bruchsteinverkleidung auszuführen. Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen zulassen an Stellen, die nicht oder nur beschränkt einsehbar sind.

V. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Parkierung
und Parkierungs-
bereiche

¹ Für die Parkplatz-Erstellungspflicht sind grundsätzlich die Festlegungen im Baugesetz der Gemeinde St. Moritz massgebend.

² Bei der Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze gilt für Wohnungen, die gemäss grundbuchlicher Anmerkung nur als Hotelpersonalwohnung genutzt werden dürfen, Art. 36 Abs. 2 fünfter Spiegelstrich BauG (ein Abstellplatz pro vier Betten).

³ Die Parkierungspflicht ist auf dem eigenen Grundstück Nr. 1080 zu

erfüllen. Die im Plan «Erschliessung» bezeichneten Parkierungsbe-
reiche zeigen die Standorte für unterirdische Sammelgaragen auf.
Die genaue Lage, Abmessungen, Konzeptionierung und Ausgestal-
tung der unterirdischen Sammelgaragen werden mit den konkreten
Bauprojekten bestimmt.

⁴ Die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Sammelgaragen er-
folgen an den im Plan «Erschliessung» bezeichneten Stellen. Die
exakte Lage ist jeweils mit dem konkreten Bauprojekt festzulegen.

⁵ Die neuen unterirdischen Sammelgaragen dürfen grundsätzlich nur
von den Bewohnern und anderen Nutzern der Liegenschaft Grund-
stück Nr. 1080 und ihren Kunden benutzt bzw. solchen zur Verfügung
gestellt werden. Die Baubehörde kann indessen auf Dauer oder tem-
porär Ausnahmen von diesem Grundsatz bewilligen.

Art. 13

Fussgänger-
erschliessung / unter-
irdische private Ver-
bindung

¹ Die Fussgängerschliessung für Bewohner, andere Nutzer und ih-
ren Kunden und die unterirdische private Verbindung richten sich
nach den grün schraffierten Bereichen bzw. den grünen Pfeilen im
Plan «Erschliessung».

² Die genaue Linienführung erfolgt im Rahmen konkreter Projekte.

Art. 14

Öffentliches
Fusswegrecht

¹ In dem im Plan «Erschliessung» hellgrün eingezeichneten Bereich
besteht ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

² Erstellung und Unterhalt dieses Fusswegbereichs ist Sache der Ei-
gentümerin des Grundstücks Nr. 1080.

Art. 15

Anlieferungszone für
Lastwagen

In dem im Plan «Erschliessung» dunkelgelb schraffierten Bereich
wird eine Anlieferungszone für Lastwagen ausgeschieden. Die ge-
naue Lage und Ausgestaltung der Anlieferungszone für Lastwagen
erfolgt im Rahmen konkreter Projekte, die von der Baubehörde und
vom Tiefbauamt bewilligt werden müssen. Das Verfahren richtet sich
nach dem Baugesetz und dem kantonalen Recht.

VI. Ver- und Entsorgung

Art. 16

Zuständigkeiten

¹ Die Gemeinde erstellt, betreibt, unterhält und erneuert die öffentlichen Anlagen für Wasser, Abwasser und Meteorwasser nach Massgabe der einschlägigen Reglemente.

² Die Verlegung von öffentlichen Leitungen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesetzes.

³ Müssen im Rahmen von baulichen Massnahmen auf dem Grundstück Nr. 1080 Leitungen umgelegt oder angepasst werden, sind diese zu koordinieren. Die mit der Verlegung anfallenden Kosten werden der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1080 belastet.

Art. 17

Ver- und Entsorgungskonzept

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1080 hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Gemeinde ein Gesamtkonzept «Ver- und Entsorgung» vorzulegen.

Art. 18

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Sammelanlagen bzw. Sammelbehälter für Hauskehricht (Molok).

VII. Kosten

Art. 19

Grundsatz

Soweit nicht anders geregelt, trägt die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1080 sämtliche Kosten für die Erstellung, Erneuerung, Betrieb und Unterhalt der auf ihrem Boden erstellten Erschliessungsanlagen, insbesondere der Sammelgaragen für die Parkierung.

Art. 20

Verfahrenskosten Die Kosten der vorliegenden Quartierplanrevision trägt ausschliesslich die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1080.

VIII. Schlussbestimmungen**Art. 21**

Grundbuchliche Behandlung Die Baubehörde lässt die vorliegende Quartierplanrevision nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz auf dem Grundstück Nr. 1080 sowie allen übrigen Grundstücken des Quartierplangebiets Chavallera Suot anmerken, und zwar zusätzlich zu den bisherigen Anmerkungen. Die Baubehörde ist für die Anmeldung besorgt.

Art. 22

Differenzbereinigung 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, Fachberater beizuziehen und die damit verbundenen Kosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen.

Art. 23

Aufzuhebende Bestimmungen Art. 5.1 c), Art. 5.2 a), Art. 6 d), und 6 f) der Quartierplanvorschriften Chavallera Suot vom 16.8.1991, revidiert am 9.3.1998, werden aufgehoben.

Art. 24

In-Kraft-Treten Die Quartierplanrevision tritt nach ihrem Erlass durch die Baubehörde St. Moritz in Rechtskraft.