

---

Gemeinde St. Moritz

---

# Teilgebietsplanung «Chantarella»

## Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und zum Generellen Erschliessungsplan «Chantarella»

### A. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

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

Zweck

- die Schaffung optimaler Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und zukünftige Bedürfnisse;
- die Schaffung von attraktiven öffentlichen Bereichen und Aussichtslogen;
- die Erhaltung von Freiflächen;
- die Freihaltung von Aussichtspunkten;
- die gute Gestaltung der geplanten Bauten und Anlagen;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen und sparsamen Erschliessung.

#### Art. 2

Grundlagen

1. Die Pläne stützen sich auf das Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept, das die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin erarbeitet hat.
2. Diese Grundlagen dienen insbesondere als Interpretationshilfe für den Generellen Gestaltungsplan und den Generellen Erschliessungsplan sowie für die Baubewilligungsverfahren.
3. Situationspläne 1:500 mit den bestehenden und den zukünftigen Terrainverhältnissen.

#### Art. 3

Planungsmittel

Die Planungsmittel umfassen:

- a) Genereller Gestaltungsplan, 1:1000;
- b) Genereller Erschliessungsplan:
  - Teilplan «Verkehrsanlagen», 1:1000;
  - Teilplan «Ver- und Entsorgung», 1:1000;
- c) Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan «Chantarella».

#### Art. 4

Bestehende Bauten

Für die bestehenden Bauten gilt grundsätzlich die Bestandegarantie gemäss Baugesetz. Ausgenommen ist das ehemalige Hotel «Chantarella». Es muss abgebrochen und entsorgt sein, bevor mit einer Überbauung im Villengebiet III begonnen werden kann.

#### Art. 5

Baubereiche/  
Baugestaltungslinien

1. Die im Generellen Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche A–M bezeichnen diejenigen Bereiche, die für die Errichtung von oberirdisch in Erscheinung tretenden Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Anlagen für die Erschliessung

und Parkierung, Stütz- und Futtermauern, Treppen, dem Immissionsschutz dienende Terraingestaltungen bzw. -umgestaltungen und dgl. sowie unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.

2. Die Lage der Baubereiche E–J ist schematisch. Die genaue Positionierung der Villen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
3. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone, dürfen bis 1.50 m über die Baugestaltungslinie hinausragen.

## B. Nutzung

### Art. 6

1. Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen im Baugesetz. Art der Nutzung
2. In den Villengebieten I bis III gelten die Bestimmungen der Villenzone «Chantarella».
3. Im Wohngebiet gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Wohnzone.
4. Im Gebiet für öffentliche Nutzungen gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### Art. 7

Das «Gebiet für öffentliche Nutzungen» ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sowie für zukünftige Infrastrukturbedürfnisse der Bergbahnen und des Tourismus, insbesondere für:

Gebiet  
für öffentliche  
Nutzungen

- a) Erschliessung der Mittelstation Chantarella;
- b) Serviceräume für die Bergbahnen;
- c) Umschlagplatz für Materialtransporte nach Corviglia;

- d) Abstellplätze für berechtigtes Betriebspersonal und Dienststellen;
- e) Standplätze und Einstellboxen für Pferdekutschen;
- f) Verpflegungsmöglichkeiten, Toilettenanlagen, etc;
- g) Aussichtspunkte;
- h) Fuss- und Wanderwege;
- i) Skiabfahrt aus dem Skigebiet Signal/Salastrains/Corviglia bis zur Mittelstation Chantarella/Corviglia.

**Art. 8**

Grüngebiet

1. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Grüngebiete sind grundsätzlich freizuhalten.
2. In den im Plan schraffierten Bereichen des Grüngebiets dürfen oberirdisch Stütz- und Futtermauern, Treppen, Wege und dgl. erstellt werden. Dabei ist auf eine gute Einpassung in das Landschaftsbild zu achten.
3. Unterirdisch sind in diesen Bereichen zudem auch Anlagen zur Erschliessung und Parkierung zulässig.

**Art. 9**

Immissionsschutz

1. An der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist ein Immissionsschutz in Form eines Erdhügels zu errichten. In den Hügel können – innerhalb des Baubereiches M – Bauten für öffentliche Zwecke (z.B Serviceräume, Einstellboxen, etc.) integriert werden. Diese sollen talseitig nicht in Erscheinung treten. Die Höhe des Immissionsschutzes ist auf 2010 m ü. M. begrenzt.
2. Der Immissionsschutz ist mit der Überbauung des Villengebiets, spätestens aber mit der Errichtung des Gebäudes im Baubereich J, zu realisieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gemeinde die Einzelheiten festzulegen und zu entscheiden, ob sie die Einbauten gemäss Abs. 1 gleichzeitig mit der Hügelschüttung oder erst in einem späteren Zeitpunkt realisieren will.

3. Der Immissionsschutz wird durch die privaten Grundeigentümer der Baubereiche E–J erstellt. Diese tragen die Kosten für die Erstellung, Bepflanzung und Gestaltung des Hügels. Die Investitionskosten für den Einbau von Bauten in den Erdhügel oder damit im Zusammenhang stehende bauliche Massnahmen und Wiederherstellungskosten gehen zu Lasten der Gemeinde.
4. Der Immissionsschutz ist gut zu gestalten und zu bepflanzen. Soweit sich der Hügel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, hat die Gemeinde bezüglich Gestaltung und Bepflanzung ein Mitspracherecht. Für den talseitigen Bereich sind allein die privaten Grundeigentümer zuständig.
5. Die Unterhaltskosten für den talseitigen Bereich des Immissionsschutzes gehen zu Lasten der privaten Grundeigentümer in den Baubereichen E–J; die übrigen Unterhaltskosten trägt die Gemeinde.

Art. 10

1. Für das Nutzungsmass gelten die Bestimmungen im Baugesetz sowie die Masse gemäss Absatz 2.
2. In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten sind für Neu-, Um- und Ausbauten folgende Nutzungsmasse zulässig:

Nutzungsmass

Gebiet	Nutzungsmass	Max. Anzahl Hauptbauten
Villengebiet I	415 m <sup>2</sup> BGF	1
Villengebiet II	390 m <sup>2</sup> BGF	1
Villengebiet III	4330 m <sup>2</sup> BGF	5
Wohngebiet	1000 m <sup>2</sup> BGF	frei
Gebiet für öffentliche Nutzungen	9500 m <sup>3</sup> , in Ergänzung zum Bestand (Anrechenbares Gebäudevolumen gemäss SIA 116, Ausgabe 1952)	frei

- 3. Im Gebiet für öffentliche Nutzungen ist das festgelegte Nutzungsmass in Ergänzung zum Bestand realisierbar. Das bestehende Gebäudevolumen wird nicht angerechnet.
- 4. Im Villengebiet III kann die maximal zulässige Bruttogeschossfläche und im Gebiet für öffentliche Nutzungen das maximal zulässige Gebäudevolumen frei auf die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche verteilt werden. Bei der Bestimmung des jeweiligen Nutzungsmasses ist darauf zu achten, dass sich jede einzelne Baute und Anlage gut in das Landschaftsbild einordnet.

### C. Bauweise und Gestaltung

#### Art. 11

Gebäudehöhen

- 1. In den Villengebieten und im Wohngebiet richten sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen nach dem Baugesetz.
- 2. Im Gebiet für öffentliche Nutzungen sind in den Baubereichen maximal folgende Gebäudehöhen zulässig:

<b>Baubereich:</b>	<b>max. Gebäudehöhe in Metern, gemessen ab gewachsenem Terrain</b>
K:	8,0
L:	15,0
M:	4,0

3. In den nachstehenden Baubereichen dürfen Gebäude zu dem folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

Baubereich:	max. Gebäudehöhe in m ü. M.
C:	1954.70
D:	1951.75
E:	2006.00
F:	2000.50
G:	1999.30
H:	östlich: 2001.00 / westlich: 2002.00
J:	2012.00

Art. 12

- Die bestehenden wie auch die zukünftigen, neu gestalteten Terrainverhältnisse richten sich nach den Plänen gemäss Art. 2 Abs. 3.
- Sollte sich bei der Detailprojektierung zeigen, dass mit einer von diesen Plänen abweichenden Geländegestaltung eine qualitativ mindestens gleichwertige Gestaltungslösung erzielt werden könnte, kann der Gemeindevorstand geringfügige Abweichungen bewilligen.
- Im Planungsgebiet anfallendes, unverschmutztes Aushubmaterial ist wiederum innerhalb des Perimeters des Generellen Gestaltungsplans zu verwenden, zum Beispiel für den Immissionsschutz (Erdhügel) oder für die Geländegestaltung.

Geländegestaltung

Art. 13

- Stütz- und Futtermauern sind gut in das Gelände und in das Landschaftsbild zu integrieren. Sie sind in Bruchstein auszuführen oder mit Bruchsteinen zu verkleiden.
- Längere Mauerabschnitte sind mit Mauernischen zu unterteilen und zu bepflanzen, um eine mögliche Riegelwirkung zu verhindern. Im Bereich der Mauernischen findet Art. 30 Abs. 5 des Baugesetzes keine Anwendung.

Mauern

## D. Erschliessung

### Art. 14

Erschliessung  
Motorfahrzeuge

1. Die Erschliessung des Gebietes «Chantarella» erfolgt über die «Via Tinus» (Parzelle Kat.-Nr. 1332). Die Feinerschliessung richtet sich nach dem Erschliessungskonzept<sup>1</sup>.
2. Im Strassenabschnitt Z1–Z2 ist eine gemeinsame, unterirdische Zufahrt für die Baubereiche F, G und H zulässig. Der Zufahrtsbereich darf eine Länge von maximal 15 m aufweisen.
3. Der Zufahrtsbereich kann mit einem Vordach ausgestattet werden. Dieses Vordach hat einen minimalen Abstand von 2.50 m, gemessen ab der heute bestehenden Strassenlinie, sowie eine lichte Höhe von mindestens 4.50 m einzuhalten.
4. Im Strassenabschnitt Z3–Z4 sind maximal drei oberirdische Zufahrten zulässig.
5. Die Erschliessung des Wohngebietes erfolgt ab der geplanten Erschliessungsstrasse.

### Art. 15

Ausbaustandard  
«Via Tinus»

1. Die Erschliessungsstrasse «Via Tinus» ist als siedlungsorientierte Strasse zu gestalten.<sup>2</sup>
2. Die Erschliessungsstrasse ist mit Ausweichstellen zu versehen:
  - Strassenabschnitt A1–A2: 1 Ausweichstelle
  - Strassenabschnitt A2–A3: 2 Ausweichstellen
  - Strassenabschnitt A3–A4: 1 Ausweichstelle.
3. Die exakte Positionierung und Dimensionierung der Ausweichstellen ist im Rahmen der Ausarbeitung des Strassenprojektes festzulegen.

<sup>1</sup>Erschliessungskonzept 1:500; Plan-Nr. 398/22, 14.10.1998

<sup>2</sup>Definition gemäss Norm SN 640 045 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS



Art. 16

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.

Finanzierung

## E. Schlussbestimmung

Art. 17

1. Der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan «Chantarella» mit den dazugehörigen Vorschriften unterliegen der Urnenabstimmung.
2. Die Pläne und Vorschriften treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

Inkrafttreten

Genehmigt von der Gemeindeabstimmung am 14. März 1999.

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden am 29. Februar 2000.

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident: Peter Barth

Der Gemeindeaktuar: Albert R. Nold

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 14. März 1999

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeaktuar:

Von der Regierung genehmigt am: 29. Februar 2000

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor: