



Gemeinde  
**ST MORITZ**

## Botschaft

zuhanden der

# Volksabstimmung

vom 26. November 2017

betreffend

## Teilrevision der Ortsplanung Hotel San Gian





# Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung für eilige Leser	4
2	Antrag	6
3	Ausgangslage	7
3.1	Energetische Sanierung 2011	7
3.2	Wiederherstellungsverfahren	7
3.3	Hotelerweiterung / Aufstockung	8
4	Bauvorhaben	9
5	Teilrevision der Ortsplanung	9
5.1	Wichtigste Ziele der Teilrevision	10
5.2	Anpassung Baugesetz	11
5.3	Anpassung Zonenplan	12
5.4	Genereller Gestaltungsplan	13
5.5	Genereller Erschliessungsplan	14
5.6	Bauvorschriften	15
5.7	Planungs- und Mitwirkungsbericht und Beilagen	15
6	Verkehr	15
6.1	Erschliessung	15
6.2	Parkierung	15
7	Verfahren	16
7.1	Bisheriger Verlauf	16
7.2	Mitwirkungsaufgabe	16
8	Planungsvertrag	16
9	Folgen des Abstimmungsausgangs	18
10	Anhang 1 Vorschriften zum GGP / GEP	18
11	Anhang 2 Richtprojekt	23

# 1 Kurzfassung für eilige Leser

Die Baubehörde erteilte am 31. Mai 1972 die Baubewilligung für den Neubau des Hotels San Gian auf der Parzelle 2106. Im Herbst 2011 wurde eine energetische Sanierung des Hotels vollzogen. Abweichend von der Baubewilligung wurden die Balkone in den Warmbereich integriert und damit die Hotelzimmer erweitert. Dieses Vorgehen führte dazu, dass die baulich bereits übernutzte Parzelle noch zusätzlich belastet wurde. Eine nachträgliche Baubewilligung für die im Jahre 2011 realisierte Hotelzimmererweiterung konnte nicht erteilt werden, da sie gegen Bestimmungen des Bau- und Planungsrechts verstösst.

Bestrebungen, um einen nachträglichen Nutzungstransport ab einer benachbarten Parzelle für die Hotelzimmererweiterung durchzuführen, scheiterten mangels Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer oder weil die in Art. 88 BauG festgelegten Anforderungen nicht erfüllt werden konnten. Der Hotel San Gian AG als Eigentümerin der Liegenschaft wurde deshalb angeboten, diesen Umstand im Rahmen einer projektbezogenen Anpassung der Nutzungsplanung zu bereinigen.

Mit der Ausscheidung einer neuen «Hotelzone San Gian» können die aus der energetischen Sanierung von 2011 erfolgten Hotelzimmererweiterungen nachträglich genehmigt und die für eine Aufstockung notwendige Anhebung der Ausnützungsziffer sowie die für das Areal neuen, zonenspezifischen Bauvorschriften festgelegt werden.

Die Mehrnutzung, welche mit vorliegender Anpassung der Nutzungsplanung entsteht, wird mit der Zuweisung in eine Hotelzone abgegolten. Neben der Übernahme der ausgewiesenen Kosten, welche der Gemeinde durch die projektbezogene Nutzungsplanung entstehen, verpflichtet sich die Hotel San Gian AG, den widerrechtlich erlangten Vorteil der Hotelzimmererweiterung aus dem Jahre 2011 bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Hotelzone San Gian abzugelten.

An die Teilrevision der Ortsplanung Hotel San Gian sind zeitliche Bedingungen geknüpft. Werden diese seitens der Bauherrschaft nicht erfüllt, erlangt die heute bestehende Nutzungsordnung wieder Gültigkeit. Im Weiteren hat sich die Hotel San Gian AG verpflichtet, sämtliche ausgewiesenen Kosten zu tragen, welche

der Gemeinde durch die projektbezogene Nutzungsplanung durch externe Berater und Gutachten entstehen bzw. bereits entstanden sind.

Mit der Zustimmung zur vorliegenden Planungsvorlage ermöglichen Sie den Erhalt der bereits ausgeführten Hotelzimmererweiterung und die Erneuerung und Erweiterung eines für St. Moritz wertvollen Hotels.

## 2 Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat mit 14 Jastimmen und einer Neinstimme der Teilrevision der Ortsplanung Hotel San Gian, bestehend aus nachfolgenden Planungsdokumenten, zuzustimmen:

- Ergänzung Baugesetz, Art. 80e und Art. 86
- Zonenplan Hotel San Gian 1:1000
- Genereller Gestaltungsplan Hotel San Gian 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan Hotel San Gian 1:1000
- Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Hotel San Gian und Generellen Erschliessungsplan Hotel San Gian

Der Gemeindevorstand wird gleichzeitig ermächtigt, Änderungen an der Vorlage, welche sich aus dem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ergeben, selbst vorzunehmen.

St. Moritz, 31.08.2017

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident: Sigi Asprion

Der Gemeindeschreiber: Ulrich Rechsteiner

## **3 Ausgangslage**

### **3.1 Energetische Sanierung 2011**

Am 6. Juni 2011 erteilte der Gemeindevorstand die Baubewilligung für die Umsetzung einer energetischen Sanierung des bestehenden Hotels San Gian. Gemäss Baugesuchsunterlagen hätten die bestehenden Balkone verglast und die Fassade mit Natursteinen verkleidet werden sollen. Die vorgelagerte Balkonverglasung hätte ausschliesslich dem Windschutz dienen und die bestehende thermische Verglasung zwischen Hotelzimmer und Balkon weiter bestehen bleiben sollen.

Anlässlich der Bauabnahme kurz vor Beginn der Wintersaison 2011/2012 wurde festgestellt, dass die bestehenden thermischen Verglasungen ohne Vorliegen einer Baubewilligung abgebrochen und an die Fassade versetzt wurden. Durch dieses Vorgehen wurde die altrechtlich bereits übernutzte Hotelliegenschaft Parz. 2106 zusätzlich mit weiteren 260 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) übernutzt. Das geforderte, nachträgliche Baugesuch reichte die Hotel San Gian AG nicht ein. Sie versuchte stattdessen, gestützt auf Art. 88 BauG, die für die vorschriftswidrige Hotelzimmererweiterung notwendige BGF ab einer Nachbarparzelle zu transportieren. Sämtliche Bestrebungen diesbezüglich scheiterten jedoch. Die Verhandlungen mit angrenzenden Grundeigentümern waren erfolglos oder die in Art. 88 BauG für den Nutzungstransport erwähnten Anforderungen konnten nicht erfüllt werden.

### **3.2 Wiederherstellungsverfahren**

Die Hotel San Gian AG hätte nun die Möglichkeit gehabt, den rechtswidrigen Zustand selber zu beseitigen (Rückbau) oder umgehend ein Baugesuch für die bereits umgesetzten Baumassnahmen einzureichen, damit ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden kann. Die Hotel San Gian AG hat weder einen Rückbau veranlasst noch nachträglich ein Baugesuch eingereicht. Eine Baubewilligung für die Hotelzimmererweiterung liegt deshalb bis heute nicht vor.

Gemäss Art. 94 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde

zu beseitigen. Die Hotel San Gian AG hat sowohl gegen formelles Baurecht (Verletzung der Baubewilligungspflicht) wie auch gegen materielles Baurecht (Verletzung der zulässigen Ausnützungsziffer) verstossen. Der rechtmässige Zustand der Baute ist folglich, da ein nachträgliches Baugesuch weder eingereicht wurde noch hätte bewilligt werden können, wiederherzustellen.

Nach Ansicht von Gemeindevorstand und Gemeinderat besteht ein hohes öffentliches Interesse, das Hotel San Gian in der heutigen Form erfolgreich weiter zu betreiben. Deshalb hat man sich mit der Hotel San Gian AG geeinigt, eine Bereinigung des vorschriftswidrigen Zustands im Rahmen einer projektbezogenen Anpassung der Nutzungsplanung anzustreben.

### **3.3 Hotelerweiterung / Aufstockung**

Das Oberengadin und insbesondere St. Moritz haben in den vergangenen 15 Jahren wesentliche Teile ihrer Hotellerie verloren und markante Einbussen an Logiernächten verzeichnet. Die Ortsstrategie der Gemeinde St. Moritz hat unter anderem zum Ziel, die touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln, nachhaltig zu optimieren und zu unterhalten. Dazu gehören insbesondere Hotelbetriebe, so auch das im Jahre 1973 erbaute Hotel San Gian.

Eine Revitalisierung von bestehenden Hotelbetrieben ist auch im Sinne des Kantons. Der Richtplan des Kantons Graubünden besagt, dass die touristischen Gebiete langfristig nachhaltig weiterentwickelt und längerfristig wettbewerbsfähig gemacht werden sollen. Das Viersternehaus soll deshalb erweitert werden. Dafür und aufgrund der vorschriftswidrigen Hotelzimmererweiterung aus dem Jahre 2011 drängt sich eine Anhebung der Ausnützungsziffer resp. Festsetzung einer klar definierten, zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) auf.

Dafür ist eine Anpassung der Ortsplanung (Teilrevision) notwendig. Die betroffene Parzelle Nr. 2106 liegt heute in der äusseren Dorfzone und soll in die «Hotelzone San Gian» überführt werden. Nur der Erlass spezifischer, auf die Hotelliegenschaft abgestimmte Regelungen können zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Hotelbetriebes führen. Bei der Gestaltung und Umsetzung des Projekts sind die Interessen von Gästen, Bauherrschaft, Bevölkerung, Nachbarn und Gemeinde zu berücksichtigen.



## 4 Bauvorhaben

Das Hotel San Gian steht heute auf kleiner Grundfläche zwischen Parkplatz und Tankstelle. In unmittelbarer Nähe stehen das Hotel Reine Victoria und das Kempinski Grand Hotel mit vorgelagerter Parkanlage. Das Hotel San Gian kann nicht auf einen angemessenen eigenen Aussenraum zurückgreifen. Es kann sich deshalb nur in die Höhe entwickeln. Der heutige Grundriss mit Obergeschossen, welche auf vier windmühlenartig angeordneten Grundelementen beruhen, eignet sich für eine Aufstockung.

Das Hotel soll auf eine Grösse erweitert werden, welche wirtschaftlich geführt werden kann. Die bestehende Kapazität soll von heute 48 Zimmern mit 96 Betten auf neu 96 Zimmer mit 192 Betten verdoppelt werden. Die Anpassung erfolgt mit einer Aufstockung um drei Geschosse mit den heute bestehenden Materialien. Dabei wird das Dachgeschoss mit raumhohen Fensteröffnungen so ausgebildet, dass ein markanter oberer Gebäudeabschluss entsteht. Das Erdgeschoss wird zugunsten des Restaurants in Richtung Südwesten und für eine Direktionswohnung in Richtung Südosten erweitert. Die Erweiterung ist vollständig verglast und nutzt die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche fast vollständig aus.

In der Höhenentwicklung sind dem Gebäude Grenzen durch die Statik und die Einbettung des neuen Baukörpers in die Gesamtsituation mit den angrenzenden Hotels gesetzt. Ebenso begrenzend wirkt die hoteleigene Parkierung.

Die Erweiterung zielt auf eine Nutzung als traditionellen Hotelbetrieb. Zulässig sind zudem dazugehörige Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen sowie Parkierungsanlagen. Nicht zulässig sind Wohnnutzungen jeder Art wie Erstwohnungen, touristisch bewirtschaftete und touristisch nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen.

## 5 Teilrevision der Ortsplanung

Um die vorschriftswidrige Hotelzimmererweiterung zu legalisieren und das Bauvorhaben realisieren zu können, muss eine projektbezogene Anpassung der

Nutzungsplanung von St. Moritz durchgeführt werden. Dazu wird die Parzelle des Hotels San Gian von der äusseren Dorfzone in die Hotelzone San Gian umgezont und das Baugesetz der Gemeinde St. Moritz wird mit dem zugehörigen Baugesetzartikel ergänzt. Der Generelle Erschliessungsplan Hotel San Gian sowie der Generelle Gestaltungsplan Hotel San Gian schaffen die Grundlage, damit das vorliegende Projekt umgesetzt werden kann. Zum Generellen Erschliessungsplan Hotel San Gian und Generellen Gestaltungsplan Hotel San Gian wurden spezielle Vorschriften ausgearbeitet.

Die vorliegende Teilrevision umfasst folgende Akten:

- Ergänzung Baugesetz, Art. 80e und Art. 86
- Zonenplan Hotel San Gian 1:1000
- Genereller Gestaltungsplan Hotel San Gian 1:1000
- Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Hotel San Gian und Generellen Erschliessungsplan Hotel San Gian
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Vorprüfung ARE 09.10.2015
- Anhang zum Planungs- und Mitwirkungsbericht (städtebauliche Beurteilung, Richtprojekt, BGF-Berechnung, Visualisierungen, Bedarfsermittlung Parkplätze, Lärmschutznachweis)

Die Akten können auf dem Bauamt der Gemeinde St. Moritz (Rathaus, Via Maistra 12) zu den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **5.1 Wichtigste Ziele der Teilrevision**

Mit der vorliegenden Teilrevision will die Gemeinde auf Stufe der Grundordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass

- ein wertvoller Hotelbetrieb erhalten und ergänzt werden kann;
- ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb ermöglicht und damit langfristig gesichert werden kann;
- das Potenzial des attraktiven Standortes in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnen und dem Bäderareal genutzt wird;
- eine Planungssicherheit besteht, um die gestalterischen Ansprüche an die Bauten einfordern zu können.

## 5.2 Anpassung Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde St. Moritz wird mit dem folgenden Artikel ergänzt:

Hotelzone San Gian	Art. 80e
<p>1 Die Hotelzone «San Gian» ist bestimmt für Hotelbetriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierungsanlagen und dergleichen. Wohnnutzungen jeder Art (Erstwohnungen, touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen und touristisch nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen) sind unzulässig. Der Verkauf von Hotelzimmern und Suiten im Hotel ist zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) diese Hotelzimmer und Suiten jederzeit dem Hotelbetrieb zur Verfügung stehen;</li> <li>b) keinerlei Eigennutzungsrechte zugunsten der Eigentümer eingeräumt werden; und</li> <li>c) ein Betriebskonzept vorliegt, welches aufzeigt, dass der Hotelbetrieb nur so langfristig als wirtschaftlich gesichert erscheint.</li> </ul>	
<p>2 In der Hotelzone San Gian sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen maximal 30% der auf dem Grundstück max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen beanspruchen.</p>	
<p>3 Im Generellen Gestaltungsplan «Hotel San Gian» und im Generellen Erschliessungsplan «Hotel San Gian» sowie in den zugehörigen Vorschriften werden Einzelheiten bezüglich Standort und Mass der Nutzungen sowie die Erschliessungsanlagen festgelegt.</p>	

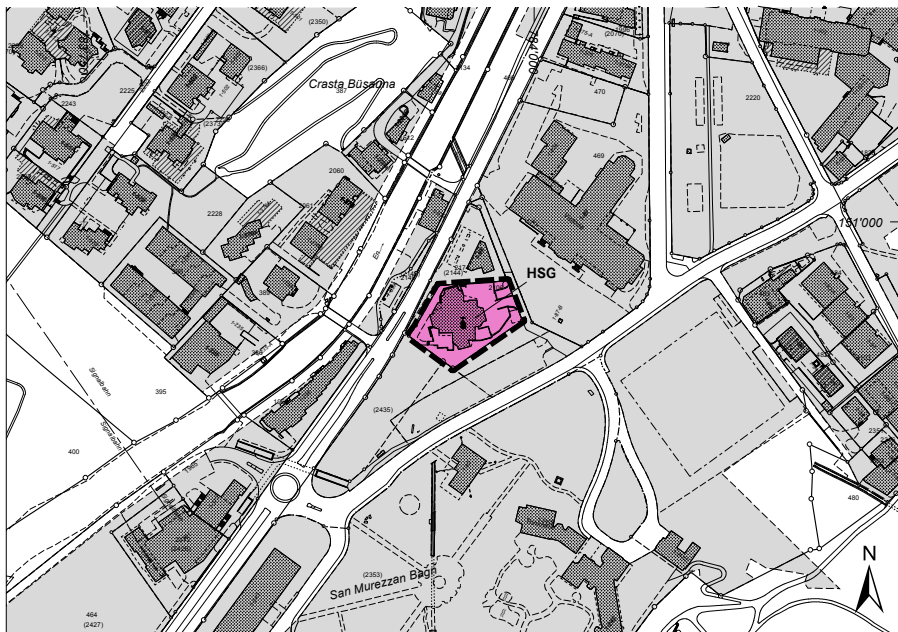
Das Zonenschema (Art. 86 Baugesetz St. Moritz) erhält eine für die Hotelzone San Gian zusätzliche Spalte:

	[...]	Hotelzone San Gian
Max. Ausnützungsziffer	[...]	Grundmasse: Genereller Gestaltungsplan «Hotel San Gian» und Generellem Erschliessungsplan «Hotel San Gian»
Max. Gebäudehöhe	[...]	
Max. Gebäudelänge	[...]	
Min. kleiner Grenzabstand	[...]	
Min. grosser Grenzabstand	[...]	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe**	[...]	III
Störungsgrad	[...]	2
Erstwohnungsanteil	[...]	-

\*\* Höhereinstufungen sind im Zonenplan bezeichnet

### 5.3 Anpassung Zonenplan

Der Zonenplan Hotel San Gian legt im Bereich der Parzelle Nr. 2106 des Hotels San Gian fest, dass die Parzelle von der äusseren Dorfzone in eine Hotelzone San Gian umgezont wird.



#### Festlegungen



Perimeter Zonenplan

#### Bauzone



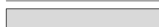
HSG

Hotelzone San Gian

ES III

Art. 80e BauG

#### Hinweise



Bauzone

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

BauG Baugesetz der Gemeinde



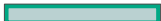

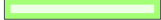
Ausschnitt Zonenplan der Teilrevision Hotel San Gian (massstabslos)

## 5.4 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) Hotel San Gian definiert die unterschiedlichen Baubereiche, welche in den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Hotel San Gian und Generellen Erschliessungsplan Hotel San Gian beschrieben und geregelt werden.



### Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

	Perimeter Genereller Gestaltungsplan
	Baubereich mit Höhenbeschränkung (H = 1795.00 m ü. M.)
	Baubereich mit Höhenbeschränkung (H = 1777.00 m ü. M.)
	Erschliessungsbereich
	Umgebungsbereich

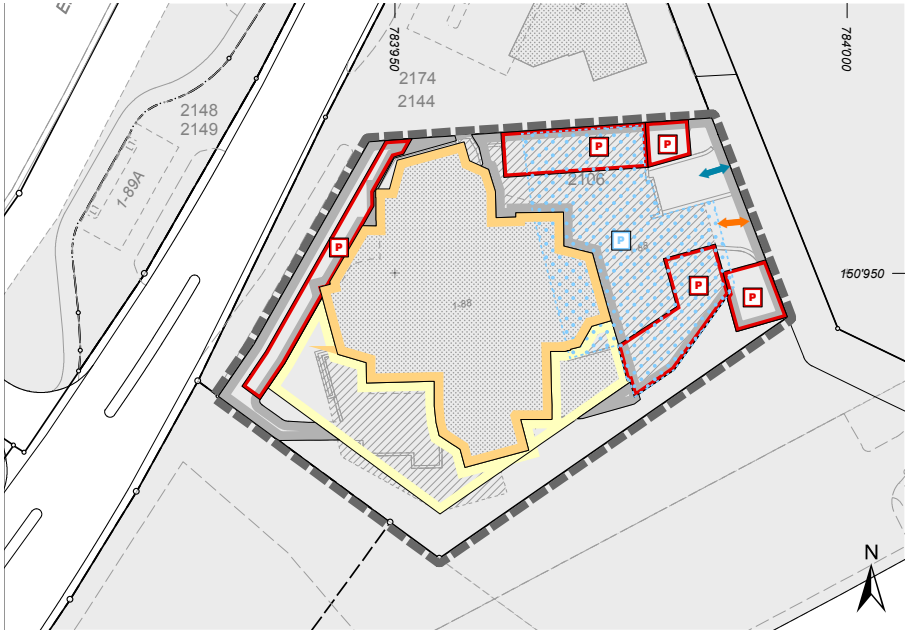
### Hinweise

	Bauzone
---	---------








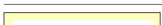

Ausschnitt GGP Hotel San Gian (massstabslos)

## 5.5 Genereller Erschließungsplan

Der Generelle Erschließungsplan (GEP) Hotel San Gian beinhaltet die Festlegungen des Standortes der Tiefgaragenzufahrt sowie des Baubereichs für die hoteleigene Tiefgarage und Aussenparkplätze.



**Festlegungen Genereller Erschließungsplan**

	Perimeter Genereller Erschließungsplan
<b>bestehend</b>	<b>geplant</b>
	Oberirdische Parkierung
	Unterirdische Parkierung
	Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrt UP
<b>Hinweise</b>	
	Erschließungsbereich
	Baubereich mit Höhenbeschränkungen (H = 1795.00 m ü. M.)
	Baubereich mit Höhenbeschränkungen (H = 1777.00 m ü. M.)
	Bauzone

Ausschnitt Genereller Erschließungsplan Hotel San Gian (massstabslos)

## **5.6 Bauvorschriften**

Zum Generellen Gestaltungsplan Hotel San Gian und Generellen Erschliessungsplan Hotel San Gian werden Bauvorschriften erlassen. Diese regeln die zulässige Nutzung, Lage und Volumen der Hotelbauten, deren Gestaltung und die Erschliessung sowie die Parkierung.

## **5.7 Planungs- und Mitwirkungsbericht und Beilagen**

Für die Planungsvorlage wurden umfangreiche Grundlagen und Projektvorlagen erstellt und im Planungs- und Mitwirkungsbericht abgebildet und erläutert. Neben Aspekten des Städtebaus, des Tourismus, der Erschliessung und der Gestaltung wurden auch ökonomische Aspekte sorgfältig aufbereitet und dokumentiert. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht gibt ein umfassendes Bild der Arbeiten für die Teilrevision der Ortsplanung wieder.

# **6 Verkehr**

## **6.1 Erschliessung**

Die heutige Autoeinstellhalle sowie die oberirdische Parkierung und die Erschliessung des Hotels bleiben unverändert bestehen.

## **6.2 Parkierung**

Gemäss Art. 14 Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Hotel San Gian und Generellen Erschliessungsplan Hotel San Gian sind die erforderlichen Pflichtparkplätze für das Gebiet Hotel San Gian im Baugesuch nachzuweisen bzw. sicherzustellen. Nach heutigem Projektstand sind 96 Hotelzimmer mit 192 Hotelbetten und ca. 560 m<sup>2</sup> Restaurantfläche vorgesehen. Insgesamt entsteht ein Bedarf von rund 89 Parkplätzen. Im heutigen Projekt können lediglich 14 Parkplätze in der Autoeinstellhalle und 24 Aussenparkplätze nachgewiesen werden. Ein Einkauf der fehlenden Parkplätze in eine öffentliche unterirdische Parkierungsanlage in der näheren Umgebung ist möglich. Falls eine solche noch nicht besteht, kann eine vorläufige Ersatzabgabe i.S. von Art. 45 BauG

geleistet werden. Der seitens der Hotel San Gian AG beantragten Herabsetzung der erforderlichen Pflichtparkplätze um 30% kann nicht entsprochen werden, da eine direkte, unterirdische Verbindung zu einer öffentlichen, unterirdischen Parkierungsanlage nicht möglich ist. Zudem ist auch die Fusswegdistanz zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs weiter als in vergleichbaren Fällen.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Bisheriger Verlauf**

Die Planungsgrundlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) mittels Schreiben vom 8. Juli 2015 zugestellt. Daraufhin erfolgte eine vorläufige Vorprüfung durch die kantonale Amtsstelle, welche am 9. Oktober 2015 der Gemeinde St. Moritz zugestellt wurde. Den Planungsgrundlagen beigelegt wurde eine vom Gemeindevorstand an das Büro Steigerconcept AG, Zürich, beauftragte städtebauliche Beurteilung. Die im Vorprüfungsbericht des ARE GR und in der städtebaulichen Beurteilung des Büros Steigerconcept AG enthaltenen Hinweise sind in die Weiterbearbeitung der Planungsvorlage eingeflossen.

### **7.2 Mitwirkungsaufgabe**

Die bereinigte Vorlage lag beim Bauamt der Gemeinde St. Moritz vom 1. Juni 2017 bis und mit 3. Juli 2017 öffentlich auf.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Mitwirkungseingaben eingereicht worden.



## 8 Planungsvertrag

Die Gemeinde hat gestützt auf Art. 19 KRG mit der Hotel San Gian AG einen Planungsvertrag unterzeichnet. Darin ist festgehalten, dass sich der Gemeindevorstand bereit erklärt, die Planungsvorlage in einer ersten Phase zuhanden der Mitwirkungsaufgabe zu verabschieden und danach, bei fehlenden neuen Aspekten die Planungsvorlage dem Gemeinderat im befürwortenden Sinne zu unterbreiten, was mit vorliegender Botschaft geschehen ist. Die Mehrnutzung, welche durch die Einführung der Hotelzone entsteht, wird durch die Zuweisung der ganzen Liegenschaft Nr. 2106 in die Hotelzone und die damit zusammenhängende Nutzungseinschränkung abgegolten. Die Hotel San Gian AG hat sich verpflichtet, sämtliche ausgewiesenen Kosten zu tragen, welche der Gemeinde durch die projektbezogene Nutzungsplanung durch externe Berater und Gutachten entstehen bzw. bereits entstanden sind. Die Hotel San Gian AG hat sich mit der Vertragsunterzeichnung dazu verpflichtet, den Vorteil für die widerrechtlich gebaute Fläche pro Jahr mit CHF 3'250.- abzugelten (pro m<sup>2</sup> illegal gebaute BGF CHF 12.50). Bei einer voraussichtlichen Umsetzung im Jahre 2018 ergibt dies einen Gesamtbetrag von CHF 22'750.-. Die Gemeinde hat bereits eine Akontozahlung in Rechnung gestellt, welche zwischenzeitlich beglichen wurde.

Im Planungsvertrag wird des Weiteren geregelt, dass die im Jahre 2011 vorschriftswidrig erweiterten Hotelzimmer durch die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung sanktioniert werden, wenn sie in Kraft tritt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung fällt dahin, wenn:

- a) innerhalb eines Jahres nach ihrem Inkrafttreten kein vollständiges Baugesuch für die Hotelerweiterung im Vollausbau eingereicht wird;
- b) wenn innerhalb eines Jahres seit rechtskräftiger Baubewilligung mit dem Bau nicht oder nur pro forma begonnen wird;
- c) in jedem Fall wenn die Hotelerweiterung im Vollausbau nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Baubewilligung fertiggestellt ist.

Tritt eine dieser Bedingungen ein, dann gilt die Nutzungsordnung, wie sie vor der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bestanden hat.

## **9 Folgen des Abstimmungsausgangs**

Bei Annahme der vorliegenden Vorlage werden einerseits die gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um die im Jahre 2011 vorschriftswidrig erstellte Hotelzimmererweiterung beibehalten zu dürfen und andererseits um das bestehende Hotel zusätzlich zu erweitern. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung dieser projektbezogenen Nutzungsplanung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

Bei Ablehnung der vorliegenden Vorlage gilt die heute rechtsgültige Nutzungsordnung. Das Wiederherstellungsverfahren gegen die Hotel San Gian AG müsste umgehend eingeleitet werden. Die Hotelerweiterung wäre nicht möglich.

## 10 Anhang 1 Vorschriften zum GGP / GEP



### **Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan «Hotel San Gian» und Generellen Erschliessungsplan «Hotel San Gian»**

Mitwirkungsauflage | Bearbeitungsstand 28. April 2017

## Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck

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

### Art. 2

Grundlagen

- 1 Der GGP (Hotel San Gian) und der GEP (Hotel San Gian) stützen sich auf das überarbeitete Vorprojekt von Architekt P. Horvath, Chur.
- 2 Das Richtprojekt 1:500 des Architekten Pablo Horvath vom 29. Juli 2016 ist für die Typologie und die Gestaltung der Bauten massgebend. Es dient als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche.
- 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 San Gian) 1:500 (GGP)
  - Genereller Erschliessungsplan (Hotel San Gian) 1:500 (GEP)
  - Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan (Hotel San Gian) und Generellen Erschliessungsplan (Hotel San Gian)

### Art. 4

Baubereiche

- 1 Die im GGP (Hotel San Gian) eingetragenen Baubereiche bezeichnen diejenigen Bereiche, welche für die Errichtung von ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen vorgesehen sind.
- 2 Die Baubereiche mit Höhenbeschränkungen weisen Bauliniencharakter auf und begrenzen somit die äussersten Abmessungen des Gebäudes. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer und Balkone o.ä. dürfen bis max. 1.0 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen, sofern sie gestalterisch gut gelöst sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegen stehen.

- 3 Technische Aufbauten sind über der Höhenkote von 1796.00 m ü. M. nicht zulässig.
- 4 Ausserhalb dieser Baubereiche sind in der Hotelzone (Hotel San Gian) folgende Bereiche festgelegt:
  - Umgebungsbereich
  - Erschliessungsbereich

**Art. 5**

Umgebungsbereich

- 1 Der im GGP (Hotel San Gian) eingetragene Umgebungsbereich bezeichnet diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Hotels San Gian besonders wichtig sind und ein stimmiges Umfeld mit repräsentativer und attraktiver Gartenseite ermöglichen.
- 2 Die Bepflanzung hat mit heimischen, standortgerechten Gewächsen zu erfolgen.

**Art. 6**

Erschliessungsbereich

- 1 In dem im GGP (Hotel San Gian) eingetragenen Erschliessungsbereich sind Anlagen für die Erschliessung, Parkierung, Gehwege, unterirdische Verbindungswege und Treppen, sowie weitere unterirdische Anlagen wie SPA-Bereiche u.ä. sowie Stütz- und Futtermauern zulässig.

**Nutzung**

**Art. 7**

Art der Nutzung

- 1 Die Nutzungsart richtet sich nach der Bestimmung im Baugesetz (Art. 80e).

**Art. 8**

Mass der Nutzung

- 1 Für das Nutzungsmass gelten die Bestimmungen gemäss Baugesetz (Art. 86) sowie die Vorgaben gemäss GGP (Hotel San Gian).
- 2 Gesamthaft sind im Baubereich max. 4800 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Baugesetz vom 29. Februar 2000 zulässig.

## **Bauweise und Gestaltung**

### **Art. 9**

Gebäudeabmessungen

- 1 Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den Vorgaben des GGP (Hotel San Gian).

### **Art. 10**

Energienutzung

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut in die Dachfläche oder in die Fassade einzufügen.

### **Art. 11**

Terrainveränderung

- 1 Allfällige Terrainveränderungen sind zurückhaltend vorzunehmen.
- 2 Stütz- und Futtermauern sowie Einfriedungen sind gut in das Gelände und in das Ortsbild zu integrieren.
- 3 Begrünungen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen auszuführen.

## **Erschliessung**

### **Art. 12**

Genereller Erschliessungsplan

- 1 Die im GEP (Hotel San Gian) bezeichnete bestehende Zufahrt zu den oberirdischen sowie unterirdischen Parkplätzen dürfen bestehen bleiben (Hofstattrecht).
- 2 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 2106 verpflichtet sich, sobald eine öffentliche Parkierungsanlage in der näheren Umgebung erstellt ist, sich im Umfang der fehlenden Anzahl Parkfelder an der öffentlichen Parkierungsanlage zu beteiligen. Es sind die diesbezüglichen Bestimmungen des Baugesetzes anwendbar.

### **Art. 13**

Strassenmässige Erschliessung

- 1 Die Erschliessung des Planungsgebiets (Hotel San Gian) erfolgt über die Via Mezdi. Die interne Erschliessung richtet sich nach dem GEP (Hotel San Gian).

### **Art. 14**

Pflichtparkplätze / Abgeltung

- 1 Die gemäss Baugesetz Art. 36 Abs. 2 erforderlichen Pflichtparkplätze für das Gebiet (Hotel San Gian) sind im Baugesuch nachzuweisen bzw. sicherzustellen.
- 2 Ein Einkauf in eine öffentliche unterirdische Parkierungsanlage in der näheren Umgebung ist möglich.

- Weitere Erschliessungsanlagen
- Art. 15**
- 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.

## **Schlussbestimmungen**

- Inkrafttreten
- Art. 16**
- 1 Der GGP «Hotel San Gian» und der GEP «Hotel San Gian» mit den zugehörigen Vorschriften unterliegen der Urnenabstimmung.
  - 2 Die vorliegenden Pläne und die Vorschriften ergänzen die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung, und in den Generellen Erschliessungsplänen, Bereich Siedlung (Verkehr, Ver-/Entsorgung), alle vom 14. März 1999, genehmigt am 29. Februar 2000, und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

An der Urnenabstimmung beschlossen am: ..... 2017

Der Gemeindepräsident:

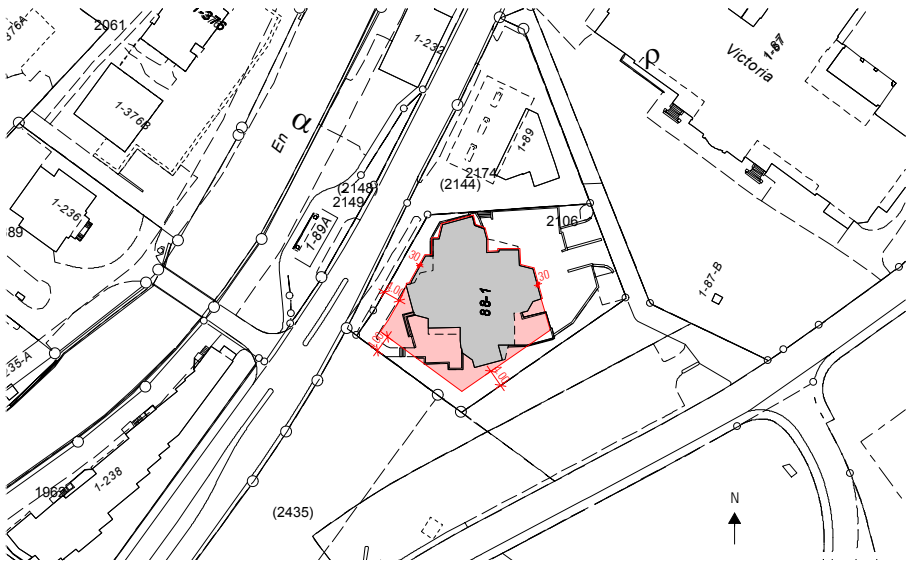
Der Gemeindevizepräsident:

Von der Regierung genehmigt am: ..... (Protokoll Nr. ....)

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

# 11 Anhang 2 Richtprojekt



Situation bestehend mit Neubauteilen (rot, massstabslos)





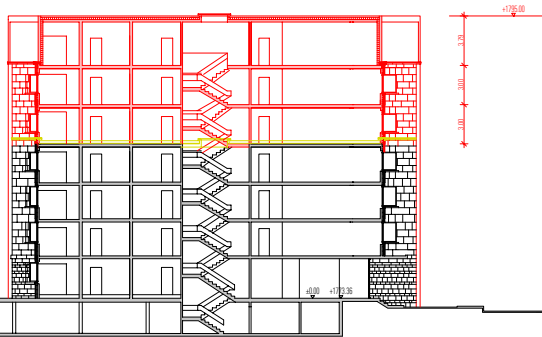


BGF= 539 m<sup>2</sup>

Grundriss Obergeschosse 1-3, Mst. 1:200



Regelgeschoss (massstabslos)



Schnitt, Mst. 1:200



Querschnitt (massstabslos)



Heute bestehendes Hotel Ansicht Nordwest



Fotomontage Richtprojekt Ansicht Nordwest

Gemeindeverwaltung St. Moritz  
Via Maistra 12  
7500 St. Moritz  
[www.gemeinde-stmoritz.ch](http://www.gemeinde-stmoritz.ch)