
Teilrevision Ortsplanung

Serletta Süd

Beschlussexemplar

Bau- und Erschliessungsvorschriften

Vom Gemeinderat am 27.08.2015 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
An der Urnenabstimmung gestützt auf Art. 48 Abs. 1 KRG beschlossen am 18.10.2015

Der Gemeindepräsident:

B. Müller



Die Gemeindegeschreiberin:

G. Eggerli

Von der Regierung genehmigt am: 25.4.2017

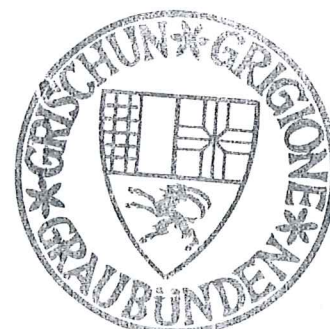
RB-Nr. 355

Die Regierungspräsidentin:

S. Jostle

Der Kanzleidirektor:

M. ...



Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd

I Allgemeines

Für Bauvorhaben im Gebiet Serletta Süd, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396 gelten, soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, die jeweils geltenden Vorschriften des Baugesetzes (BauG) und des Zonenplans.

Für die Ermittlung der Bruttogeschossflächen im Gebiet Serletta Süd gelten ungeachtet allfälliger künftiger Änderungen des Baugesetzes die einschlägigen Bestimmungen des derzeit geltenden Baugesetzes vom 14. März 1999 / 29. Februar 2000.

II Bauvorschriften

A Baubereiche

In den im Generellen Gestaltungsplan Serletta Süd festgelegten Baubereichen I – VII gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Baubereiche I, II und III (Grand Hotel Serletta, Klinik, Zwischenbau)

1.1. Nutzungsart

Der Baubereich I ist für die Erstellung eines Hotels mit Restaurationsflächen und ergänzenden kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen bestimmt. Zulässig sind ferner öffentliche und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe. Wohnungen sind nach Massgabe des jeweils geltenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts gestattet. Die über der Höhenkote von 1'820 m ü.M. erstellten Räume dürfen ausschliesslich für Hotelnutzungen beansprucht werden.

Der Baubereich II ist für den Bau einer Klinik mit den zugehörigen Patientenzimmern, Behandlungs- und Aufenthaltsräumen bestimmt. Zulässig sind ferner ergänzend zur Kliniknutzung Arztpraxen, öffentliche und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe.

Der Baubereich III (= Baufeld III) ist für die Erstellung eines Zwischenbaus bestimmt. Dieser verbindet das Grand Hotel Serletta mit der Klinik und enthält die Zufahrt zur Parkierungsanlage des Grand Hotels Serletta (Baubereich IV) sowie Nebenanlagen wie Anlieferung, Technikräume, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Die Dachfläche des Zwischenbaus dient als Aussichtsterrasse.

1.2. Ausnützung

Das zulässige Bauvolumen und die maximal zulässige Ausnützung in den Baubereichen I, II und III werden durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baufelder und die Gebäudehöhen bestimmt. Eine Beschränkung der Nutzfläche in Bruttogeschossfläche (BGF) besteht unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht.

Auflagen bezüglich Nutzung des Gebäudes im Baubereich I:

Für den Fall der Realisierung eines Hotels im Baubereich I muss das gesamte im Baubereich I ermöglichte Gebäudevolumen, also auch das Volumen unterhalb der Höhenkote von 1820 m ü.M., im Wesentlichen zu Hotelzwecken (Hotel mit Restaurationsflächen und ergänzenden kulturellen, gesundheitlichen, sportlichen, öffentlichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen; allfällige Wohnungen für Mitarbeitende des betreffenden Hotelbetriebs) genutzt werden.

Vorbehalten bleiben allfällige Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Baus oder Betriebs des Hotels gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen in der aktuell gültigen Fassung, wobei deren Hauptnutzfläche insgesamt einen Anteil von 20% der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen im Baubereich I nicht übersteigen darf.

gemäss RB-Nr. 355 vom 25.04.2017

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Die Auflage gemäss Ziff. 1 lit. a des Dispositivs des RB Nr. 355 vom 25.04.2017 gilt gestützt auf BGer Urteil vom 17. Juni 2021 nur für den Fall, dass höher als bis zur Höhenkote 1'820 m ü. M. gebaut wird. Wird hingegen nur bis zur Höhenkote 1'820 m ü. M. gebaut, gilt die Hotelaufgabe demnach nicht. Weiter haben die in Klammer aufgeführten "öffentlichen und gewerblichen Nutzungen" sowie Dienstleistungsbetriebe ("dienstleistungsorientierten Nutzungen") nicht zwingend hotelergänzend zu sein.

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Der Verzicht auf die Festlegung einer maximal zulässigen BGF gilt ausschliesslich für die Erstellung eines Hotels und/oder einer Klinik. Für andere zulässige Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) gilt eine maximale BGF von 16'900 m².

1.3. Bebaubare Flächen

Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen oder abgegrabenen Boden überragen, sind innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baufelder zu erstellen. Die Gestaltungsbaulinie entlang der Via Serlas darf von oberirdischen Bauten nicht überschritten werden. Im Bereich der Baufelder I/1 sind die Bauten auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.

Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen und dergleichen dürfen bis 1.5 m über Baufelder und Baulinien hinausragen.

Flächen ausserhalb der Baufelder dürfen oberirdisch grundsätzlich nicht überbaut werden. Davon ausgenommen sind Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Zugänge, einzelne Besucherparkplätze im Freien, technische Anlagen der Infrastruktur.

Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen ohne Rücksicht auf die Baufelder bis an die Parzellengrenzen gestellt werden. Davon ausgenommen sind jedoch unterirdische Bauten entlang der Via Serlas. Diese dürfen nur bis an die strassenseitige Grenze der Baubereiche I, II und III gestellt werden.

1.4. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen in den Baufeldern I/1 – I/3 und II/1 – II/2 werden unter Vorbehalt von Absatz 4 durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten bestimmt. Die Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Anlagen wie Liftaufbauten, Kamine, Oberlichter und dergleichen überschritten werden. Solche Aufbauten sind soweit möglich kompakt zusammenzufassen und zu verkleiden.

Der Innenhof im Baufeld I/4 darf bis zur Kote 1826.00 m ü. M., die im Baufeld I/5 vorgesehene Aussichtsterrasse bis zur Kote 1815.80 m ü. M. überdacht werden.

Der Zwischenbau im Baufeld III darf die Höhenkote von 1'804.00 m ü. M. nicht überschreiten.

Für den Fall, dass im Baufeld I kein Hotel erstellt wird, dürfen Bauten mit anderen zulässigen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) in den Baubereichen I/1 – I/4 die Höhenkote von 1'820.00 m ü.M. nicht überschreiten.

1.5. Grenz- und Gebäudeabstände; Gebäudelängen

Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen oder abgegrabenen Boden überragen, gegen Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes sowie die Abstände gegen Parzellengrenzen und Bauten innerhalb des Planungsgebietes werden durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.

Innerhalb der Baufelder können die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehre-

rer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Der Zusammenbau von Baukörpern über die Grenzen der verschiedenen Baufelder hinweg ist bis zu den Höhenkoten gemäss Ziffer 1.4. gestattet.

1.6. **Terraingestaltung**

Das Gelände innerhalb des Baubereiches I darf bis zur Kote 1'790.00 m ü. M. abgegraben werden. Das 4. Untergeschoss des geplanten Gebäudes im Baubereich I kann auf das abgegrabene Terrain ausgerichtet werden.

1.7. **Richtprojekt**

Das Richtprojekt des Architekturbüros Bearth & Deplazes vom 25. Mai 2015 ist für die Typologie und die Gestaltung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen I, II und III sowie für die Freiräume im ganzen Planungsgebiet massgebend. Es dient als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche.

Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis erfolgt durch ein unabhängiges Gutachten.

2. Baubereich IV (Parkierungsanlage Grand Hotel Serletta)

Der Baubereich IV bezeichnet die für den Bau einer unterirdischen Parkierungsanlage mit maximal 210 Autoeinstellplätzen bestimmte Fläche. Die Parkierungsanlage dient dem geplanten Hotelneubau. Nicht als Pflichtparkplätze benötigte Parkplätze können benachbarten Liegenschaften und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die für die Klinik erforderlichen Pflichtparkplätze sind gemäss Richtprojekt im Klinikgebäude im Baufeld II unterzubringen.

3. Baubereich V (Residenza Lumpaz)

Der Baubereich V umfasst die mit der Residenza Lumpaz überbaute Parzelle Nr. 2396.

Das bestehende Gebäude darf weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden (Bestandesgarantie). Für Änderungen am bestehenden Gebäude gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen (Art. 21 – 24 BauG).

4. Baubereich VI (Residenza Rosatsch)

Der Baubereich VI umfasst die mit der Residenza Rosatsch überbaute Fläche der Parzelle Nr. 2354. Die maximal zulässige Ausnützung von Gebäuden innerhalb des Baubereiches VI beträgt 6'600 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Hochbauten im Baubereich VI dürfen die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte maximale Höhenkote von 1801.70 m ü. M. nicht überschreiten. Die Höhenkote darf lediglich durch technisch bedingte Anlagen wie Liftaufbauten, Kamine und dergleichen überschritten werden.

Das Gelände innerhalb des Baubereiches VI darf bis zur Kote 1'785.00 m ü. M. abgegraben werden. Die Erdgeschosse der Gebäude können auf das abgegrabene Terrain ausgerichtet werden.

Gebäude, die den gewachsenen oder abgegrabenen Boden überragen, dürfen ohne Rücksicht auf die gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstände bis an die Grenze des Baubereiches VI (= Baufeld) gestellt werden. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

5. Baubereich VII (Parkhaus Serletta, Residenza Rosatsch)

Der Baubereich VII umfasst die für eine Grossparkierungsanlage (öffentliches Parkhaus Serletta / Autoeinstellhalle Residenza Rosatsch) mit maximal 800 Autoeinstellplätzen bestimmte Fläche.

Die Grossparkierungsanlage ist unter dem gewachsenen bzw. bis zur Kote 1'785.00 m ü. M. aufgeschütteten Boden zu erstellen. Gegen aussen dürfen nur die Zufahrten und Zugänge in Erscheinung treten.

B Weitere Bestimmungen

1. Öffentliche Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas

Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Baulinie Erschliessungsanlagen entlang der Westgrenze der Parzellen Nr. 2354, 2396 und 1808 bestimmt die Grenze, bis zu der Bauten und Anlagen für die Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas erstellt werden dürfen.

Im Übrigen gelten für die Fusswegverbindung sowie die bereits erstellten Bauten und Anlagen die Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans, Teilplan Verkehr.

2. Gedeckte Aussichtsterrasse (Baufeld I/5)

Im Baufeld I/5 ist gemäss Richtprojekt zwischen der Bergstation der Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas und dem Grand Hotel Serletta eine gedeckte Aussichtsterrasse zu erstellen. Diese dient als Aussichtspunkt und gleichzeitig als Verbindung und Zugang von der Bergstation zum Grand Hotel Serletta.

Die Erstellung der gedeckten Aussichtsterrasse ist Sache des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Nr. 1808, welcher auch alle damit verbundenen Kosten trägt.

Die Aussichtsterrasse steht der Allgemeinheit zur Mitbenutzung als Aussichtspunkt zur Verfügung. Für die Benützung der Terrasse durch die Allgemeinheit und deren Unterhalt sowie für die Werkeigentümerhaftung gelten die Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Chris Silber St. Moritz AG und der Politischen Gemeinde St. Moritz vom 20. November 2003.

3. Offene Aussichtsterrasse (Baufeld III)

Die Dachfläche des Zwischenbaus im Baufeld III ist gemäss Richtprojekt als offene Aussichtsterrasse zu gestalten.

Die Erstellung der offenen Aussichtsterrasse ist Sache des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Nr. 1808, welcher auch alle damit verbundenen Kosten trägt.

Die Terrasse steht neben dem Grand Hotel Serletta und der Klinik auch der Allgemeinheit zur

Mitbenutzung als Aussichtspunkt zur Verfügung. Die Mitbenutzung der Aussichtsterrasse durch die Öffentlichkeit wird in einem entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag näher geregelt.

4. Altlasten

Bestehende Belastungen des Untergrundes sind im Zuge der Ausarbeitung der Bauprojekte abzuklären. Die entsprechenden Entsorgungserklärungen sind der Gemeinde mit dem Baugesuch einzureichen und dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt zur Beurteilung zu unterbreiten.

Sollte auf eine vorgängige Baugrunduntersuchung verzichtet werden, ist ein geeignetes Überwachungs- und Triagesystem für die Aushubarbeiten auszuarbeiten und den Baubewilligungsunterlagen beizulegen.

5. Abfall und umweltgefährdende Stoffe

Bei Bauten, die abgerissen werden, ist vor Einreichung des Baugesuches eine Vorabklärung auf PBC- und Asbestvorkommen sowie PAK (Sonderabfälle) durchzuführen. Bei Nachweis entsprechender Stoffe ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Baugesuch die Entsorgungserklärung einzureichen.

Die Aushubarbeiten sind durch eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung zu überwachen.

III Erschliessungsvorschriften

1. Private Erschliessungsstrasse

Die private Erschliessungsstrasse erschliesst die Baubereiche I, II, III, IV, V und VI.

Die Linienführung und Höhenlage der privaten Erschliessungsstrasse richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, und dem Richtprojekt.

2. Vorfahrten, Ein- und Ausfahrten

Der Generelle Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, bestimmt die Lage der Vorfahrt zu den Baubereichen V und VI sowie die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Autoeinstellhallen der Parzellen Nr. 1808 und 2354 sowie zum öffentlichen Parkhaus Serletta.

3. Parkierung

Die gemäss Baugesetz für Bauvorhaben im Planungsgebiet erforderlichen Pflichtparkplätze sind in unterirdischen Einstellhallen bereitzustellen. Einzelne Besucherparkplätze können auch oberirdisch angelegt werden.

4. Fusswege und Fusswegverbindungen

Die im Generellen Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, festgelegten öffentlichen Fusswege und Fusswegverbindungen stehen jedermann zur Benützung offen.

Erstellung und Unterhalt sowie die Offenhaltung der öffentlichen Fusswege und Fusswegverbindungen sind Sache der Gemeinde, welche auch alle damit zusammenhängenden Kosten trägt.

5. Anschluss Grand Hotel Serletta an die Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas

Das Grand Hotel Serletta kann gemäss Generellem Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, unterirdisch mit der Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas verbunden werden. Die Erstellung des Zuganges ist Sache des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Nr. 1808, welcher auch alle damit verbundenen Kosten trägt.

6. Helikopterlandeplatz

Der Generelle Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, bestimmt die Lage des Helikopterlandeplatzes für die geplante Klinik.

7. Entsorgung des Abwassers

Der Generelle Erschliessungsplan, Teilplan Entsorgung, enthält und bestimmt die Linienführung der bestehenden und der geplanten neuen Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen für die Entsorgung des Abwassers.