



St. Moritz

Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Teilrevision der Ortsplanung «Du Lac» Genereller Gestaltungsplan Genereller Erschliessungsplan Vorschriften

Genehmigung

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 24.11.2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Von der Regierung genehmigt am: 1.12.2020, RB 935/2020

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



INHALT

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Art und Mass der Nutzung; Gestaltung	5
C	Erschliessung	8
D	Schlussbestimmung	10



INHALT

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Art und Mass der Nutzung; Gestaltung	5
C	Erschliessung	8
D	Schlussbestimmung	10



A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) «Du Lac» (nachfolgend GGP/GEP «Du Lac») bezwecken:

a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb

- eines überkommunalen Pflegezentrums mit den zugehörigen und ergänzenden Infrastrukturen,
- von Wohnbauten, insbesondere mit Wohnungen für Seniorinnen und Senioren,
- von Gesundheits-, Beherbergungs- und Gastgewerbebetrieben sowie von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben,
- von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke,
- von öffentlichen und privaten Parkieranlagen;

b. die Gewährleistung einer qualitativvollen und etappenweisen Arealentwicklung;

c. die Gewährleistung einer guten Gestaltung und sorgfältigen Einordnung sowohl der zukünftigen als auch der bestehenden Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild;

d. die Gewährleistung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Planungsgebiets mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Fuss- und Veloverkehr.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des GGP/GEP «Du Lac» sind:

a. der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan (eine Plandarstellung im Massstab 1:500);

b. die vorliegenden Vorschriften.

² Orientierender Bestandteil des GGP/GEP «Du Lac» ist das weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb Pflegezentrum Areal Du Lac.

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der GGP/GEP «Du Lac» gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter.

² Die Festlegungen ersetzen diejenigen im «Generellen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung» und im «Generellen Erschliessungsplan, Bereich Siedlung, Teilplan Verkehr und Teilplan Ver- und Entsorgung», vom 14. März 1999 / 28. Februar 2000.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan keine besonderen Regelungen getroffen werden, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz sowie die übergeordneten Erlasse anwendbar.

B ART UND MASS DER NUTZUNG; GESTALTUNG**Art. 5 Baubereiche**

¹ Die im GGP festgelegten Baubereiche bezeichnen die Standorte, an denen Bauten zugelassen sind. Die Baubereichsgrenzen weisen Bauliniencharakter auf und begrenzen somit die äusseren Abmessungen der Bauten.

² Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen nicht über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

³ Im Baubereich A1 sind ausschliesslich unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Bereich mit Konzeptpflicht

¹ Innerhalb des Bereichs mit Konzeptpflicht dürfen Neubauten nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Von der Konzeptpflicht ausgenommen sind:

a. notwendige öffentliche Infrastrukturbauten und -anlagen (bspw. Trafostation etc.);

b. bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung an bestehenden öffentlichen Bauten.

² Das Konzept hat eine optimale Ausnützung und eine qualitätsvolle Überbauung des Teilareals aufzuzeigen. Im Konzept ist im Minimum die Sicherstellung folgender Kriterien nachzuweisen:

a. gute städtebauliche Einordnung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur;

b. sorgfältige Umgebungs- und Terraingestaltung;

c. zweckmässige Parkierung sowie Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Veloverkehr.

³ Für die Beurteilung des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes zieht die Baubehörde eine ausgewiesene Fachperson bei.

⁴ Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Perimeters der Konzeptstudie sind ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von 7.0 m einzuhalten.

Art. 7 Promenadenbereich

¹ Der Promenadenbereich dient dem Aufenthalt, als Ankunfts-ort für das Pflegezentrum im Baubereich A und für die Nutzungen im Baubereich B sowie als Fusswegverbindung. Der Promenadenbereich ist öffentlich zugänglich auszugestalten.

² Innerhalb des Promenadenbereichs sind die Errichtung der im GGP/GEP «Du Lac» bezeichneten Anlagen sowie von Gestaltungselementen des Aussenraums zulässig.

³ Blaulichtorganisationen dürfen den Promenadenbereich be-fahren.

Art. 8 Art der Nutzung

¹ Der Baubereich A bezeichnet den Bereich für das überkom-munale Pflegezentrum Du Lac und für Seniorenwohnungen.

² Der Baubereich A1 bezeichnet den Bereich für die dem Pfl-egezentrum und den Seniorenwohnungen zugehörigen unterirdi-schen Technik- und Infrastrukturanlagen.

³ Der Baubereich B und der Bereich mit Konzeptpflicht be-zeichnen Bereiche für Bauten und Anlagen für die gemäss Art. 1 zulässigen Nutzungsarten.

⁴ Öffentliche und private Parkieranlagen sind im Baube-reich «unterirdische Parkieranlage» zulässig. Ausserdem zulässig sind Technikanlagen (bspw. Energiezentrale, Trafosta-tion etc.).

Art. 9 Gebäudeabmessungen

¹ Die zulässigen Gebäudehöhen für die Baubereiche A und B sind im GGP/GEP «du Lac» in Meter über Meer festgelegt.

² Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.50 m, technische Aufbauten wie Haus-technikanlagen, Kamine usw. sowie Dachlaternen dürfen die im Plan angegebenen Höhenkoten überschreiten.

³ In den Baubereichen A, A1 und B sowie im Baubereich «un-terirdische Parkieranlage» sind Bauten unter Terrain ab einer Kote von 1768.50 m ü. M. zulässig. Technisch bedingte Gebäudeteile (bspw. Energiezentrale, Trafostation etc.) dürfen die Kote von 1768.50 m ü. M. um maximal einen Meter unter-schreiten.

Art. 10 Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen A, A1 und B sowie im Bereich mit Kon-zeptpflicht gelten folgende Grundnutzungsmasse:

a. Baubereich A: maximal 9'500 m² Geschossfläche (GF nach SIA 416).

b. Baubereich A1: Keine Vorgaben

c. Baubereich B: maximal 3'750 m² Geschossfläche (GF nach SIA 416).

d. Bereich mit Konzeptpflicht: maximale Ausnützungsziffer 0.7. Vorbehalten sind Art. 87 Abs. 8 BauG und Art. 123 Abs. 2 BauG.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Technische Aufbauten wie Haustechnikanlagen, Kamine, Liftüberfahrten usw. sowie Dachlaternen sind soweit möglich zusammenzufassen, einzuhausen und so zu gestalten, dass sie sich gut in die Gebäudearchitektur integrieren.

² Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind sorg-fältig in die Dachlandschaft zu integrieren.

³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 benötigt werden.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist sorgfältig zu ge-stalten.

² Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Art. 13 Demenzgarten

Der zum Pflegezentrum zugehörige Demenzgarten ist im vor-gesehenen Bereich zu erstellen. Einfriedungen sind zulässig, sofern sie sich gut in das Umgebungsbild integrieren.

C ERSCHLIESSUNG

Art. 14 Allgemein

Die Erschliessung des Planungsgebiets und des Wohnquartiers Salet richtet sich nach den Festlegungen im Plan.

Art. 15 Sammelstrasse Via Giovanni Segantini

¹ Die Sammelstrasse Via Giovanni Segantini hat Erschliessungsfunktion für das Quartier Salet und das Areal Du Lac zu übernehmen.

² Die im GEP bezeichnete Fahrbahn der Via Giovanni Segantini hat wegweisenden Charakter. Die genaue Linienführung und Dimensionierung der Sammelstrasse werden mit dem konkreten Bauprojekt festgelegt.

³ Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1612 kann der Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Nr. 2157 gestatten, ihr Grundstück an bezeichneter Lage über die Via Giovanni Segantini zu erschliessen.

Art. 16 Erschliessungsbereich

¹ Der Erschliessungsbereich bezeichnet diejenigen Flächen, die für die Erschliessung der Baubereiche, für die Erschliessung der öffentlichen und der privaten Parkfelder, für die Anlieferung, für den Bring- und Abholservice der Pflegezentrums-Bewohnenden und für das Erreichen der Besucherparkfelder notwendig sind.

² Die Erschliessung des Bereichs mit Konzeptpflicht hat über eine der vorgegebenen Erschliessungsrichtungen zu erfolgen. Die genaue Lage und Dimensionierung der Erschliessungsanlagen sind im Überbauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Art. 6 Abs. 1 zu bestimmen.

Art. 17 Fusswegverbindungen

¹ Zwischen den definierten Richtungspunkten sind öffentliche Fusswegverbindungen in bedarfsgerechter Dimensionierung zu erstellen.

² In der Kehre der Via Giovanni Segantini kann an bezeichneter Lage eine öffentliche Fusswegverbindung erstellt werden.

³ Die Fusswegverbindung, welche über den Promenadenbereich führt, ist nicht als separater Weg auszugestalten, sondern gestalterisch in den Promenadenbereich zu integrieren.

Art. 18 Unterirdische Parkierungsanlagen

¹ Im Bereich «Unterirdische Parkierungsanlagen» dürfen öffentliche und private Parkierungsanlagen erstellt werden.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den unterirdischen Parkierungsanlagen hat an bezeichneter Stelle zu erfolgen.

³ Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1612 kann den Stockwerkeigentümergeinschaften der Parzellen Nr. 2157 und Nr. 2049 gestatten, im Bereich der bezeichneten Lagen eine unterirdische Fussgänger Verbindung zu erstellen. Die Kosten für die unterirdische Fussgänger Verbindung und Anschlüsse gehen zu Lasten der jeweiligen Stockwerkeigentümergeinschaft.

⁴ Im Bereich mit Konzeptpflicht ist das Erstellen von öffentlichen und privaten unterirdischen Parkierungsanlagen zulässig.

Art. 19 Oberirdische Parkierungsanlagen

¹ Innerhalb des bezeichneten Bereichs «oberirdische Parkierungsanlage» ist die Anordnung öffentlicher und privater Parkfelder zulässig. Wird der Baubereich B überbaut, sind die Parkfelder innerhalb des Bereichs «oberirdische Parkierungsanlage» aufzuheben. Die Kosten für den Rückbau der Parkfelder gehen zu Lasten der Bauherrschaft, welche den Baubereich B überbaut.

² An dem im Plan bezeichneten Standort sind die erforderlichen Besucherparkfelder des Pflegezentrums anzuordnen.

³ Oberirdische Parkplätze sind gut zu gestalten und sorgfältig in die Umgebung zu integrieren.

D SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 20 Etappenweise Arealentwicklung

Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb der zulässigen Bereiche kann in Etappen erfolgen. Für jede Etappe ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bebauung und Erschliessung aufeinander abgestimmt sind und der Vollausbau durch die etappierte Bebauung und Erschliessung gewährleistet bleibt.

Art. 21 Inkrafttreten

¹ Der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan «Du Lac» unterliegen der Urnenabstimmung.

² Sie treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.