

Gemeinde St. Moritz

Gestützt auf Artikel 121 ff. des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz erlässt die Baubehörde, nach der Orientierung der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, das amtlichen Quartierplanverfahrens für den Quartiergestaltungsplan «Scala».

Quartiergestaltungsplan Scala

Quartierplanbestimmungen

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Der Quartiergestaltungsplan «Scala» bezweckt eine optimale Gestaltung bei der Aufstockung der bestehenden Gebäude und deren einwandfreie Einpassung in die Umgebung.

Zweck

Art. 2

Der Quartiergestaltungsplan «Scala» umfasst die folgenden Grundstückparzellen (gem. Grundbucheintrag):

Quartierplangebiet

Parz. Nr.	Fläche	Eigentümer
1312	557 m ²	Vinzens Benedikt Erben; Irma Koller geb. Vinzens; Ursina Vinzens;
1285	315 m ²	Winkelmann Marianne Erben; Gertrud Erika Winkelmann; Doris Ch. Riggenschach geb. Winkelmann; Walter Ludwig F. Winkelmann; Paul Lienhard;
1284	436 m ²	Ghezzi Fermo; Ghezzi Sonja;
Total	1'308 m ²	

Die Parzellen befinden sich alle in der «Inneren Dorfzone», überlagert von der «Gefahrenzone II Brattas-Fullun».

Die Abgrenzung des Quartiergestaltungsplan-Gebietes ist aus den verbindlichen Plänen ersichtlich.

Art. 3

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan «Scala» umfasst folgende verbindliche Bestandteile:

- Quartierplanbestimmungen;
- Bestandesplan;
- Quartiergestaltungsplan mit Bau- und Baugestaltungslinien sowie Höhenbeschränkungen im Masstab 1:200;
- Richtprojekt (Fassade Via Maistra) Masstab 1:200.

Eine Neuzuteilung der Landflächen wurde nicht durchgeführt. Es werden keine Grenzbereinigungen vorgenommen.

Art. 4Anwendbares
Recht

Soweit nicht die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen besondere Vorschriften enthalten, sind die Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz zu beachten.

Art. 5Richtprojekt
und Richtmodell

Das Richtprojekt und das dazugehörige Modell dienen als Richtlinie für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten. Sie sind nicht verbindlich.

II. Nutzung und Gestaltung

Art. 6Überbaubare
Flächen

Die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Baulinien (BL) und Baugestaltungslinien (BGL) legen die Grenzen für die Aufstockung der bestehenden Gebäude fest.

Art. 7

Innerhalb des Quartiergestaltungsplanes «Scala» sind die Nutzungen der «Inneren Dorfzone» zulässig. Nutzungsinhalt

Art. 8

Die Koten (tiefster Punkt des gewachsenen Terrains) für die Erdgeschosse sind wie folgt festgelegt: Höhenkoten

Parzelle 1284	1846.02 m.ü.M	T1
Parzelle 1285	1846.52 m.ü.M	T2
Parzelle 1312	1847.11 m.ü.M	T3

Die Koten (Oberkante) des 3. Obergeschosses verstehen sich als Richtkoten (+/- 20 cm) und sind wie folgt festgelegt worden:

Parzelle 1284	3. OG OK Decke	1859.50 m.ü.M
	3. OG OK BrHöhe	1860.70 m.ü.M
Parzelle 1285	3. OG OK Decke	1859.50 m.ü.M
	3. OG OK BrHöhe	1860.70 m.ü.M
Parzelle 1312	3. OG OK Decke	1859.50 m.ü.M
	3. OG OK BrHöhe	1860.70 m.ü.M

Die maximale Kote des Höchsten Punktes des Flachdaches beträgt:

Parzelle 1284	1864.00 m.ü.M
Parzelle 1285	1864.00 m.ü.M
Parzelle 1312	1864.00 m.ü.M

Im Bereich von Innenhöfen dürfen zwecks Belichtung die maximalen Höhenkoten der Flachdächer um max. 1.50 m überschritten werden. Technische Aufbauten haben sich auf ein Minimum zu beschränken.

Im Quartierplangebiet sind Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss sowie ein rückversetztes Attikageschoss zulässig.

Art. 9

Ausnützung

Die maximale zulässige Ausnützung richtet sich nach den Bau- und Baugestaltungslinien sowie den jeweiligen maximalen Höhenkoten.

Art. 10

Gemeinschaftsbereich

Der Quartiergestaltungsplan sieht keinen Gemeinschaftsbereich zur Erschliessung der Gebäude vor. Alle Gebäude werden separat erschlossen.

Art. 11

Generelle Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung und Materialisierung der Liegenschaften auf den Parzellen 1284, 1285 und 1312 müssen innerhalb der einzelnen Parzelle sowie gegenseitig aufeinander abgestimmt sein. Es ist eine Fortsetzung des heutigen äusseren Erscheinungsbildes der Fassaden anzustreben.

Art. 12

Dachgestaltung

Es sind im ganzen Quartiergestaltungsplangebiet nur Flachdächer zulässig.

Für die Flachdächer der Aufstockungen der Gebäude auf den Parzellen 1284, 1285 und 1312, ist eine extensive Dachbegrünung anzustreben.

Sofern die Eigentümer der Parzelle Nr. 1284 die Aufstockung ihres Gebäudes vor jener auf der Nachbarliegenschaft vornehmen, sind sie berechtigt und verpflichtet, auf eigene Kosten das auf dieser Liegenschaft bestehende Kamin so über Dach zu führen um damit den einschlägigen Feuerpolizeivorschriften zu genügen und gleichzeitig auf die Umgebung keine übermässigen Rauchimmissionen entstehen. Sollte der verlängerte Kamin beim Ausbau der Liegenschaft Parzelle Nr. 1285 verwendet werden können, haben deren Eigentümer den Eigentümern der Parzelle Nr. 1284 die Kosten zu erstatten (ohne Zins und Indexierung).

III. Besondere Bestimmungen

Art. 13

Im Zusammenhang mit der Aufstockung im Quartiergestaltungsplangebiet ist das Trennsystem (Meteorwasser / Kanalisation) vorzusehen.

Ver- und
Entsorgung

Die Anschlüsse an die Kanalisation sowie an die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Telefon, Telekommunikation und TV ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

Art. 14

Es ist im ganzen Quartiergestaltungsplangebiet auf eine massvolle Gewichtserhöhung zu achten, da dieses Gebiet rutschgefährdet ist.

Geologische
Verhältnisse

Bauvorhaben, welche in der Gefahrenzone II Brattashanges realisiert werden wollen, unterbreitet die Baubehörde vorgängig dem Institut für Geotechnik der ETH Zürich zur Prüfung. Die aufgrund dieses Berichtes erforderlichen Bedingungen und Auflagen werden in den Baubescheid aufgenommen. Gegebenenfalls wird die Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben ganz verweigert. Auf dem Bauamt liegen Berichte des Instituts für Geotechnik der ETH Zürich vor, welche die Gefahrensituation und die zu treffenden Massnahmen erläutern.

IV. Realisierung

Art. 15

Die Grundeigentümer werden verpflichtet, bereits im Vorprojektstudium mit dem Nachbar Kontakt aufzunehmen, und diesen über sein Bauvorhaben zu orientieren.

Allgemeines /
Information

Art. 16

Dienstbarkeiten /
Pflichten /
Anmerkung

Die folgenden bestehenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen werden im Rahmen der Quartierplanung bereinigt:

- a) zu löschende Dienstbarkeiten betr. Parzelle Nr. 1284 und 1285 die Dienstbarkeit des Benutzungsrechtes vom 3.2.1949 (Benützung der Waschküche) Beleg 9.87 wird gelöscht.
- b) Grenzbaurecht
Die für die Aufstockung erforderliche gegenseitige Grenzbaurecht gilt als verbindlich festgelegte Bauvorschrift. Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, gemäss dem Quartiergestaltungsplan, ihre Bauten bis an die gemeinsame Grenze zu erstellen.
- c) Anmerkung
Der rechtskräftige Quartierplan wird von der Baubehörde zur Anmerkung im Grundbuch auf den beteiligten Grundstücken angemeldet.

Art. 17

Etappierung

Die Aufstockungen gemäss den Angaben im Quartiergestaltungsplan können etappenweise erfolgen.

Bei nicht gleichzeitiger Baurealisierung (Etappierung) sind die Anpassungskosten an das Nachbargebäude, durch den Eigentümer der anbauenden Liegenschaft zu übernehmen.

Art. 18

Finanzierung

Sämtliche Kosten des Quartierplanverfahrens sowie allfällige Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung des Quartiergestaltungsplanes, gehen zu $\frac{2}{3}$ zu Lasten der Quartierplanbeteiligten und $\frac{1}{3}$ zu Lasten der Gemeinde. Die Beiträge werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartiergestaltungsplanes zur Zahlung fällig.

Verteilschlüssel nach zusätzlich realisierbarem Volumen

Eigentümer	Höhe best. in m ü.M	Höhe zul. in m ü.M.	zus. Höhe in m	Fläche in m ²	m ³ / Fläche	m ³ / Parz.	Anteil in %
Ghezzi Fermo Ghezzi Sonja	1857.40	1864.00	6.6	285	1881	2436.50	37.79
	1853.75	1864.00	10.25	88	902		
Abzug Attika-Rücksprung			3.3	105	346.5		
Winkelmann Marianne Erben	1857.00	1864.00	7	160	1120	2532.45	39.28
	1853.75	1864.00	10.25	109	1117.25		
	1853.75	1864.00	10.25	42	430.5		
Abzug Attika-Rücksprung			3.3	41	135.3		
Vincens Benedikt Erben	1860.70	1864.00	3.3	332	1095.6	1478.15	22.93
	1858.70	1864.00	5.3	28	148.4		
	1857.85	1864.00	6.15	87	535.05		
	1861.70	1864.00	2.3	27	62.1		
Abzug Attika-Rücksprung			3.3	110	363		
						6447	100

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 19

Die im Quartiergestaltungsplan maximal möglichen Baukörper sind im Rahmen des Quartier-Genehmigungsverfahrens gemäss dem Profilierungsplan in ihren maximalen äusseren Abmessungen zu profilieren.

Profilierung

Art. 20

Für jedes Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die detaillierte übliche Profilierung ist im dannzumaligen Zeitpunkt nochmals vorzunehmen.

Baubewilligung

Art. 21

Revision

Haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartiergestaltungsplanes erheblich geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen frühestens nach 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden. Vor Ablauf dieser Frist bedarf eine Revision der Zustimmung aller Quartierplanbeteiligten.

Der Quartiergestaltungsplan wird in jedem Fall revidiert, wenn die bestehenden Gebäude ganz oder weitgehend abgebrochen werden. In diesem Fall ist eine neue Quartierplanung nach Vorgabe der Grundordnung in die Wege zu leiten.

VI. Schlussbestimmung**Art. 22**

Inkrafttreten

Der Quartiergestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch die Baubehörde in Kraft.

Genehmigt durch den Gemeindevorstand am 3. März 2003.

Für den Gemeindevorstand
Der Gemeindepräsident: Peter Barth
Der Gemeindeaktuar: Albert R. Nold