



Sitzung vom

1. Dezember 2020

Mitgeteilt den

2. Dezember 2020

Protokoll Nr.

995/2020

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Moritz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. November 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 80e und 86)
- Zonenplan 1:2500 Du Lac
- Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Du Lac
- Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplan Du Lac

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde St. Moritz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) samt folgenden Beilagen B1-B5:
 - B1: Städtebauliche Eingliederung in den räumlichen Kontext
 - B2: Masterplan St. Moritz Bad, Konkretisierung Areal "Du Lac"
 - B3: Lärmbeurteilung Strassenlärm
 - B4: Lärmbeurteilung Mehrverkehr durch Parkplätze
 - B5: Kapazitätsberechnung Knoten Erschliessung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 4. Juli 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenbeschlusses vom 24. November 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG;

BR 801.100) erfolgte am 5. Dezember 2019. Es gingen zwei Beschwerden ein. Eine Beschwerde konnte zwischenzeitlich mit Departementsverfügung vom 26. Mai 2020 zufolge Rückzugs abgeschrieben werden. Somit ist noch eine Beschwerde gegen die Teilrevision der Ortsplanung Du Lac hängig. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 ersuchte der Gemeindevorstand St. Moritz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage sollen im Wesentlichen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die auf dem Areal Du Lac bestehenden und neu vorgesehenen Nutzungen zweckmässig erschlossen werden können und auf einer Teilfläche des Areals ein überkommunales Pflegezentrum sowie Seniorenwohnungen erstellt werden können. Vorgesehen sind ein Pflegezentrum mit 60 Pflegebetten inkl. Demenzabteilung, Seniorenwohnungen und eine unterirdische Parkierungsanlage.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 des Gesetzes über die Förderung der Krankenpflege und der Betreuung von betagten und pflegebedürftigen Personen (Krankenpflegegesetz, KPG; BR 506.000) sind die Bündner Gemeinden verpflichtet, ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege sowie für die Betreuung von Langzeitpatienten und betagten Personen bereit zu stellen. Aus diesem Grund treibt eine aus den Gemeinden St. Moritz, Sils und Silvaplana gebildete Trägerschaft die Entwicklung eines Pflegezentrumneubaus auf dem Areal Du Lac in St. Moritz voran. Die vorliegende Nutzungsplanung beruht auf einem Nutzungs- und Gestaltungskonzept, welches ein Pflegezentrumsgebäude inkl. Tiefgarage, eine öffentliche Parkierungsanlage sowie eine neue Linienführung der durch das betroffene Gebiet führenden Via Giovanni Segantini vorsieht. Das erwähnte Nutzungs- und Gestaltungskonzept berücksichtigt den im Juli 2017/2018 durchgeführten Projektwettbewerb. Das erkorene

Siegerprojekt zeigt neben dem Neubau des Pflegezentrums in schematischer Darstellung, wo zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen im Gesundheitsbereich angesiedelt werden könnten und wo allfällige Landreserven verbleiben.

Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Siegerprojekt wurde der Masterplan St. Moritz Bad, welcher sich unter anderem mit der Nutzung, mit dem Städtebau sowie mit dem Freiraum von St. Moritz Bad befasst, im Rahmen einer vertieften Auseinandersetzung des Areals Du Lac im Kontext zum Ortsteil St. Moritz Bad konkretisiert.

Im Einzelnen wurden mit dem Zonenplan 1:2500 Du Lac Teilflächen der gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 1612 und 1525 im Umfang von ca. 9608 m² resp. ca. 847 m² von der Inneren Dorfzone in die Spezialzone Du Lac (SZDL) umgezont. Weiter wurde eine Teilfläche der ebenfalls der Gemeinde gehörenden Parzelle Nr. 2226 im Umfang von ca. 8147 m² von der Äusseren Dorfzone in die SZDL umgezont. Die Via Giovanni Segantini, welche bereits heute durch das betroffene Gebiet verläuft, wird neu angeordnet; die neue Linienführung wird mit einer Fläche von ca. 1397 m² (ca. 127 m² Parzelle Nr. 2226 + ca. 1271 m² Parzelle Nr. 1612) der Zone "übriges Gemeindegebiet" zugeordnet. Aufgrund der neuen Führung der Via Giovanni Segantini resultiert gesamthaft eine Vergrösserung des Strassen-ÜG um ca. 191 m² (127 m² Parzelle Nr. 2226 + 64 m² Parzelle Nr. 1612). Das von Bauzonen umgebene Strassen-ÜG zählte und zählt gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG zur Bauzone, weshalb keine eigentliche Bauzonenreduktion stattfindet.

Mit dem Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan 1:500 Du Lac sowie mit den dazugehörenden Vorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb der zulässigen Bauten und Anlagen unter Gewährleistung einer guten Gestaltung und sorgfältigen Einordnung sowie für eine zweckmässige und rationelle Erschliessung des Planungsgebietes geschaffen.

Den rechtlichen Rahmen der Spezialzone Du Lac bildet der neue Baugesetzesartikel Art. 80e (Spezialzone Du Lac) mit entsprechender Definition im Zonenschema (Art. 86 des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz, BauG).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan "Siedlung" (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP OE) vom 26. Januar 2012 (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 18. Dezember 2012, Prot. Nr. 1200) übereinstimmt.

Die Gestaltung ist ein wichtiges Element bei der Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Stärkung und Erhaltung lebendiger Ortskerne. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild gepflegt und wo nötig verbessert werden. Der KRIP-S (vgl. Kap. 5.1.3) hält diesbezüglich als Zielsetzung fest, dass die Erneuerung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes sowie die Realisierung von Einzelobjekten und von Überbauungen auf die Schaffung von architektonisch-gestalterischen und von ortsbaulichen Qualitäten unter Berücksichtigung von heutigen Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität zielen soll. So soll die Baukultur einerseits durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche und andererseits durch qualitätssichernde Planungsprozesse gefördert werden.

Weiter werden im KRIP-S (Kap. 5.2.2) verschiedene Ausführungen zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gemacht und davon abgeleitet Leitsätze und Handlungsanweisungen definiert, welche zu berücksichtigen sind. So wird beispielsweise festgehalten, dass bei Umzonungen Mindestdichten zu definieren sind. Für den urban-touristischen Siedlungsraum (u. a. St. Moritz) wird im KRIP-S mindestens eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0,8 vorausgesetzt. Im Einzugsgebiet der ÖV-Gütekategorie A oder B beträgt die minimale AZ sogar 1,0. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe dies rechtfertigen.

Im RRIP OE wird unter anderem festgehalten (vgl. Kapitel 5.2, Siedlungsgebiet), dass im bestehenden Siedlungsgebiet eine qualifizierte Dichte anzustreben ist. Eine Dichte ist laut RRIP OE dann qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Die Gemeinde kann räumlich differenziert, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten festlegen. Vorliegend wurde auf die konkrete Definition von Minstdichten für die Überbauung des Areals Du Lac verzichtet. Hingegen werden maximal realisierbare Geschossflächen bzw. eine maximale Ausnützungsziffer definiert, welche an zusätzliche gestalterische Bedingungen und Voraussetzungen (wie Konzeptpflicht, Projektwettbewerb, Gewährleistung einer guten städtebaulichen Einordnung) verknüpft sind (vgl. Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Du Lac). Mit dieser Vorgehensweise kann letztlich auch sichergestellt werden, dass eine optimale Überbauung des Areals Du Lac erreicht wird, was in der Zielrichtung der im KRIP-S und RRIP OE enthaltenen Grundsätze und Handlungsanweisungen bezüglich Gestaltung und Baukultur und auch bezüglich der geforderten Minstdichten liegt. Die Regierung kann sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklären. Es wird jedoch von der Gemeinde erwartet, dass die in den Revisionsunterlagen enthaltenen Ausführungen bezüglich der zu gewährleistenden optimalen Ausnützung und qualitätsvollen Überbauung des Areals Du Lac in den Folgeverfahren auch entsprechend eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die Teilrevision des Baugesetzes kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2500 Du Lac

Die Prüfung des Zonenplans unter den wichtigsten massgeblichen Aspekten des übergeordneten Rechts (u. a. Lage und Grösse der Bauzonen, Verdichtung nach innen, Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Mehrwertabschöpfung) hat ergeben, dass einer Genehmigung des Plans nichts entgegensteht. Unter dem Aspekt der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit kann namentlich festgehalten werden, dass es vorliegend nicht um eine Einzonung, sondern lediglich um eine Umzonung geht, so dass die Festlegung einer Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19c KRG mit gleichzeitiger Einräumung eines Kaufrechts an die Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19d KRG nicht erforderlich ist. Letzteres erübrigt sich auch deshalb, weil das betroffene Land im Eigentum der Gemeinde selbst steht. Es darf bei dieser Ausgangslage sowie angesichts der bereits erfolgten umfangreichen Vorbereitungsarbeiten davon ausgegangen werden, dass das regionale Pflegezentrum, welches Auslöser der Planung bildet, effektiv bald realisiert werden wird. Bezüglich der übrigen Flächen im Planungssperimeter zeigt die vorliegende Planung im Übrigen plausibel auf, wie diese später im Sinne des Verdichtungsgrundsatzes überbaut werden können.

Weitere Bemerkungen zum Zonenplan 1:2500 Du Lac vom 24. November 2019 drängen sich nicht auf; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Du Lac sowie dazugehörige Vorschriften
1. Lärmschutz

Der Immissionsgrenzwert wird gemäss Lärmgutachten vom 18. Juli 2017 mehrheitlich nur ausserhalb der bebaubaren Fläche erreicht oder überschritten. Durch eine geeignete Planung des Baus ist damit die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes an

den für die Beurteilung der Lärmimmission massgebenden Punkten (Mitte des offenen Fensters lärmempfindlicher Räume) ohne spezielle Massnahmen möglich.

Bereits im Vorprüfungsbericht wurde bemängelt, dass im Lärmgutachten keine Abklärungen zu dem durch das Bauvorhaben generierten Mehrverkehr und der damit verbundenen Zunahme der Lärmbelastung vorgenommen wurden. Der durch die Parkplätze induzierte Mehrverkehr wurde nun in der zweiten Lärmbeurteilung durch die Kuster & Partner AG vom 12. August 2019 ermittelt und die Lärmeinwirkungen durch die Parkierungsanlage auf das Gebäude auf der Parzelle Nr. 2157 ausgewiesen.

Die Beurteilung des Mehrverkehrs infolge der durch das Bauprojekt Du Lac verursachten Verkehrsmenge erfolgt nach Art. 9 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Der Parkierungslärm wird nach der Norm "Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen" (SN 640 578) des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) berechnet. Die Zahl der täglichen Parkierungsvorgänge stützt sich auf den Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich. Es wird von vier Parkierungsvorgängen pro Parkfeld und Tag ausgegangen. Die Annahmen sind plausibel und die daraus abgeleiteten Berechnungen nachvollziehbar. Die Ermittlungen zeigen, dass durch den Mehrverkehr die Anforderungen nach Art. 9 LSV erfüllt und auf der Parzelle Nr. 2157 die Planungswerte nach Anhang 6 LSV eingehalten werden. Aus lärmrechtlicher Sicht kann die vorliegende Nutzungsplanung genehmigt werden.

Zusätzlich zu diesen Ermittlungen wird die mögliche Parkfeldzahl für eine zukünftige Parkierungsanlage auf der Parzelle Nr. 2226 ermittelt. Die Ermittlung der nach Art. 9 LSV zulässigen Verkehrsmenge enthält jedoch gewisse Unstimmigkeiten, welche sich auf die ausgewiesene Anzahl der zusätzlichen Parkfelder auswirken. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl zusätzlicher Parkfelder in einer zukünftigen Parkierungsanlage auf der Parzelle Nr. 2226 gegebenenfalls korrigiert bzw. neu ermittelt werden muss.

2. Baulinien Kantonsstrasse

Der Kanton hat längs der H27 (Engadinerstrasse) eine Baulinie festgelegt, welche mit Beschluss des Kleinen Rates vom 23. März 1970 (Prot. Nr. 700) genehmigt worden war. Bauvorhaben innerhalb dieser Baulinien bedürfen einer Bewilligung des Kantons (Art. 18 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100). Die Gesuche sind frühzeitig dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) zur Genehmigung vorzulegen. Ausnahmen können nur bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden und die geplanten Bauvorhaben den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass eine abschliessende Beurteilung hinsichtlich einer allenfalls erforderlichen Ausnahmebewilligung erst nach Vorliegen eines konkreten Bauprojektes möglich ist.

Im Übrigen beabsichtigt das TBA den Ersatz der Zwillingsbrücken Innbrücke St. Moritz Bad 1 und 2 (Kunstbaute Nr. A27 014). Die Schnittstelle der Brückenfundation mit dem allfälligen Untergeschoss (Tiefgarage) gemäss "Baubereich unterirdische Parkierungsanlage" ist frühzeitig zu definieren. Die Gemeinde St. Moritz wird ersucht, die Strassenbaupolizei des TBA möglichst frühzeitig in die weitere Planung miteinzubeziehen.

3. Zufahrt

Das geplante Pflegezentrum Du Lac bedingt eine neue Zufahrtsbewilligung des Kantons Graubünden (Art. 52 Abs. 2 StrG). Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll. Der bestehende Anschluss (Via Giovanni Segantini) an die H27 Engadinerstrasse ist zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Planungsgrundlage bilden dabei die einschlägigen Normen des VSS.

Der Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:500 Du Lac sowie die dazugehörenden Vorschriften vom 24. November 2019, geben im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Vorlagen können genehmigt werden.

G.

Folgeverfahren

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass die im Vorprüfungsbericht des ARE vom 4. Juli 2019 enthaltenen Ausführungen bezüglich der weiteren Planung, insbesondere im Hinblick auf das noch durchzuführende Baubewilligungsverfahren, vollumfänglich zu berücksichtigen sind (vgl. Vorprüfungsbericht ARE vom 4. Juli 2019, Kap. 6 "Hinweise für Folgeverfahren").

H.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich auch zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe ein Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 MBauG). Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 86 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohnbauzonen (gemäss KRIP-S verfügt St. Moritz mutmasslich über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Umzonung im Gebiet Du Lac die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde St. Moritz wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. November 2019 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 80e und Art. 86) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2500 Du Lac** vom 24. November 2019 wird genehmigt.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:500 Du Lac** vom 24. November 2019 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die **Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Du Lac** vom 24. November 2019 werden genehmigt.
5. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
6. Der Gemeindevorstand St. Moritz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
9. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rathgeb".

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Spadin".

Daniel Spadin