



Kanton Graubünden

**Teilrevision der Ortsplanung
Serletta-Süd**

Planungsbericht

STAND: 27. Oktober 2015

I Städtebauliche Situation

1. Ausgangslage

Die Gemeinde St. Moritz führte für das Gebiet «Serletta Nord» 1993/94 zusammen mit [REDACTED] als Planungsträgergemeinschaft einen offenen Ideenwettbewerb mit Zuladung durch. Das Preisgericht empfahl der Planungsträgergemeinschaft damals einstimmig, das erstprämierte Projekt «Bugatti» des Architekturbüros Hans-Jörg Ruch, St. Moritz, weiter zu verfolgen. Dieses Projekt bildete später die Grundlage für die Ortsplanungsrevision, welche die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz 1999 beschlossen.

Das Projekt «Bugatti» hatte zum Ziel, den Serletta-Hang in seiner natürlichen Form zu erhalten und die baulichen Eingriffe und Neubauten an den Rändern der freien Flächen, angrenzend an die bestehende Bebauung, zu konzentrieren (vgl. Jurybericht vom 8. Februar 1994).

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts wurde der Planungssperimeter auf das Gebiet «Serletta Süd» ausgeweitet, das sich damals im Besitz der PTT befand. Als Folge der städtebaulichen Konzeption, welche dem Gebiet «Serletta Nord» zugrunde lag, wurde die Bebauung im Gebiet «Serletta Süd» im westlichen, dem Postgebäude vorgelagerten Bereich konzentriert, sodass der Serletta-Hang vom Kulm-Hotel bis zum See als durchlaufender Grünraum erlebbar blieb.



Abbildung: Durchlaufender Grünraum zwischen dem Kulm-Hotel und dem See im Gebiet «Serletta»

Am 8. September 2000 erwarb [REDACTED] das Post/Swisscom Areal. In der Folge führte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der neuen Eigentümerin der Parzellen 1808 und 2354 über das Gebiet Serletta Süd, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808 und 2354 eine Teilrevision der Ortsplanung durch. Im Zuge dieser von der Urnenabstimmung am 2. Juni 2002 beschlossenen Ortsplanungsrevision wurde die bisher im Bereich der Parzelle Nr. 1808 ausgeschiedene Zone

für öffentliche Bauten und Anlagen aufgehoben und die betreffende Fläche der Spezialzone Serletta (SZS) zugewiesen. Gleichzeitig wurden die bisherigen Generellen Gestaltungs- und Erschliessungspläne aufgehoben und durch neue Pläne ersetzt. Ebenso wurden die Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Serletta Süd neu beschlossen. Diese Teilrevision wurde von der Regierung am 22. Oktober 2002 genehmigt und trat damit in Kraft.

In den Jahren 2003 bis 2006 erstellte [REDACTED] in Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Moritz das öffentliche Parkhaus Serletta samt den zugehörigen Fussgängerverbindungen sowie die über der Grossparkierungsanlage gelegene Residenza Rosatsch. Gleichzeitig wurde auch das auf Parzelle Nr. 1808 gelegene ehemalige Kutscherhaus abgebrochen und im Hofstattrecht wieder aufgebaut (heute Residenza Lumpaz, Parzelle Nr. 2396). Die im Generellen Gestaltungsplan Serletta Süd vom 02.06./22.10.2002 festgelegten Baubereiche II (Residenza Rosatsch) und III (Grossparkierungsanlage) wurden so gemäss den Vorgaben der Teilgebietsplanung Serletta Süd überbaut. Demgegenüber blieben die Bebauungsverhältnisse im Baubereich I (Parzelle Nr. 1808 mit den Gebäulichkeiten von PTT und Swisscom) bis heute unverändert. Auch im Baubereich IV (UN Garage Parzelle Nr. 1679) wurden bisher keine Bauten und Anlagen erstellt.

Parallel zur Erstellung der Grossparkierungsanlage und der Residenza Rosatsch führte die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1808 die Planung für die Erneuerung des Post/Swisscom Areals weiter. Im Zuge dieser Planung veranstaltete sie einen Studienwettbewerb unter Mitwirkung von 4 Architekturbüros, um optimale Vorschläge für die Erneuerung des Areals zu erhalten. Laut Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd war dabei für den bestehenden Gebäudekomplex im Baubereich I (Parzelle Nr. 1808) vorab ein Umbau mit Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Baufelder gemäss Generellem Gestaltungsplan vorgesehen. Bei einer vollständigen Neuüberbauung der Parzelle Nr. 1808 hätte dagegen ein neuer Genereller Gestaltungsplan über die ganze Fläche des Baubereiches I erlassen werden müssen (lit. B/1.1 und 1.2 der Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd vom 02.06./22.10.2002).

Die Ergebnisse des Studienwettbewerbs offenbarten die enormen Schwierigkeiten und Grenzen einer architektonisch befriedigenden und zeitgemässen Erneuerung der bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 1808. Dennoch liess [REDACTED] ein Bauprojekt für den Umbau und die Erweiterung der Gebäude erarbeiten, welches sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans vom 02.06./22.10.2002 orientierte, jedoch aus statischen und bautechnischen Gründen den Abbruch und Wiederaufbau von weiten Teilen der schon damals rund 50 Jahre alten Gebäude vorsah. Das entsprechende Baugesuch wurde am 12. August 2005 bei der Gemeinde eingereicht. In zwei Einsprachen gegen das Bauvorhaben wurde jedoch der Einwand erhoben, dass es sich beim Bauvorhaben um eine Neu-

überbauung der Parzelle Nr. 1808 handle, welche nur bei Erlass eines neuen Generellen Gestaltungsplans bewilligt werden könne. Dieser Ansicht schloss sich der Gemeindevorstand an und wies das Baugesuch mit Entscheid vom 22. Dezember 2005 ab. Ein dagegen geführter Rekurs wurde vom Verwaltungsgericht Graubünden mit Urteil vom 19. Mai 2006 abgewiesen.

Auf Grund der faktischen Unmöglichkeit der Realisierung einer befriedigenden Erneuerung des Post/Swisscom Areals unter Wahrung nicht nur der Bebauungsstruktur, sondern auch der vorhandenen Bausubstanz entschloss sich die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1808, eine neue Gestaltungsplanung über das ganze Areal im Sinne von lit. B/1.2. der Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd vom 02.06./22.10.2002 zu erarbeiten. Bereits im Sommer 2006 unterbreitete [REDACTED] der Gemeinde ein neues Überbauungskonzept für die Parzelle Nr. 1808, welches die Erstellung eines Hotels mit ergänzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie den Bau eines grossen öffentlichen Tagungs- und Konzertsaals vorsah. Da diese Absicht bei der Gemeinde auf grosses Interesse stiess, wurde die Planung vertieft weiter bearbeitet. Ende 2006 wurden der Gemeinde drei Überbauungsstudien verschiedener Architekturbüros vorgelegt. Auf Grund der nachfolgenden Analyse der Vorschläge und der Stellungnahme des Gemeindevorstands vom 1. Februar 2007 unterbreitete [REDACTED] dem Gemeindevorstand im Sommer 2008 eine überarbeitete Konzeptstudie mit dem definitiven Überbauungsvorschlag für das geplante Hotel und den öffentlichen Tagungs- und Konzertsaal. In der Zwischenzeit hatte jedoch die Gemeinde den Bedarf nach einem Gemeindesaal und dessen Standort überprüfen lassen. Gestützt auf das Ergebnis der Prüfung empfahl schliesslich der Gemeindevorstand der [REDACTED] auf die Weiterverfolgung des Überbauungskonzepts mit einem Tagungs- und Konzertsaal zu verzichten.

Zu Beginn des Jahres 2011 unterbreitete daher die Grundeigentümerin der Gemeinde ein anderes Konzept für die Neuüberbauung des Post/Swisscom Areals. Dieses sah vor, den nach wie vor beabsichtigten Neubau eines Hotels mit den von der ortsansässigen Klinik Gut benötigten neuen Räumlichkeiten zu ergänzen. Da die Reaktionen auf das neue Konzept bei der Gemeinde durchwegs positiv ausfielen, reichte die Grundeigentümerin der Gemeinde im Verlaufe des Februars 2011 eine vom Architekturbüro Bearth & Deplazes erstellte Konzeptstudie Serletta Süd (dat. 18.02.2011) zur Vorprüfung ein. In der Folge wurde die Studie durch die Steiger Concept AG, Zürich, einer städtebaulichen Beurteilung unterzogen. Auf Grund der allgemein positiven Beurteilung durch die Experten und den Gemeindevorstand wurden die Konzeptstudie und das dieser zugrunde liegende Richtprojekt überarbeitet und die von den Experten aufgezeigten Mängel behoben. Parallel dazu wurde die für die Änderung bzw. Ergänzung der Teilgebietsplanung Serletta Süd erforderliche Planungsvorlage erarbeitet. Die Vorlage (Stand 15.11.2011), bestehend aus dem Generellen Gestaltungsplan Serletta Süd 1:1000, dem Generellen Erschliessungsplan Serletta Süd 1:1000, den zugehörigen Bau-

und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd, dem Richtprojekt 1:500 Grand Hotel Serletta/Klinik Gut, dem Umweltverträglichkeitsbericht und dem zugehörigen Planungsbericht konnte der Gemeinde am 22. November 2011 zur Prüfung eingereicht werden. Auf Grund der Wünsche der Gemeinde wurde die Vorlage im Frühjahr 2012 nochmals überarbeitet. Vor allem wurden die Gebäudehöhen den Vorgaben der Gemeinde angepasst. Zudem musste wegen der Annahme der eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative auf die vorgesehene Querfinanzierung des Hotelprojekts durch eine beschränkte Anzahl an Zweitwohnungen verzichtet werden. Die überarbeitete Vorlage (Stand 20. Juli 2012) konnte der Gemeinde noch im Juli 2012 zur weiteren Behandlung übergeben werden.

Am 5. September 2012 reichte die Gemeinde St. Moritz die Planungsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Durchführung des Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) ein. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 14. März 2013 erstattet. Darin gelangte das ARE zusammenfassend zum Schluss, dass der Sondernutzungsplanung Serletta Süd ein hervorragendes Richtprojekt zugrunde liege. Mit wenigen untergeordneten Ausnahmen sei die Umsetzung des Richtprojektes in die Nutzungsplanung sachgemäss erfolgt. Angesichts der Einmaligkeit des Vorhabens und der zu erwartenden Einwendungen gelte es, seine ortsplanerische und ortsbauliche Begründung zu vertiefen.

Die kritischen Bemerkungen des ARE zur ortsbaulichen Aufwertung und der Verdichtung des oberen Teils der Via Serlas und zur anzustrebenden Siedlungsverdichtung entlang der Via Serlas bewogen die Gemeinde St. Moritz, die Grundidee der Ortsplanung von 1999, welche einen durchlaufenden Grünhang östlich des Post/Swisscom Gebäudes vorsah, zu überprüfen.

2. Überprüfung der städtebaulichen Grundidee von 1994/99

Die vom Gemeindevorstand St. Moritz 2013 in Auftrag gegebene Überprüfung der städtebaulichen Grundidee von 1994/99 zeigte auf, dass der durchlaufende Grünhang, der vom Kulm-Hotel bis zum St. Moritzer See reicht (siehe Abbildung oben), mit der Umsetzung der geltenden Ortsplanung im Gebiet «Serletta Nord» wesentlich geschwächt würde. Der Generelle Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord, sieht nämlich entlang der Via Serlas eine Bebauung vor, welche zwar den Kulmhang als Grünraum freihält, die Qualität des gesamten Serletta-Hangs aber als zusammenhängenden Grünraum stark schmälert. Die mögliche Bebauung in Serletta Nord führt zu einer eigentlichen Trennung des Grünraums.



Abbildung: Die mögliche Bebauung entlang der Via Serlas gemäss dem Generellen Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord, von 1999 schmälert die Qualität des Serletta-Hangs als zusammenhängenden Grünraum

Die Überprüfung der städtebaulichen Grundidee führte zu der Erkenntnis, dass die Teilgebiete «Serletta Nord» und «Serletta Süd» räumlich je für sich betrachtet werden müssen.

3. Potenziale des Teilgebiets «Serletta Süd»

Der heutige Freiraum im Gebiet «Serletta Süd» gewährt zwar Ausblicke, ist aber sonst durch Verkehrsinfrastruktur geprägt und weist keine besonderen Qualitäten auf.

Räumlich vermittelt er zwischen dem Dorfzentrum und dem Bahnhofareal. Mit einer geschickten Bebauung und Freiraumgestaltung könnte das im Gebiet «Serletta Süd» vorhandene Potenzial genutzt werden:

- Markante Einzelobjekte prägen die Ansicht von St. Moritz Dorf; eine bewegte Silhouette ist für St. Moritz charakteristisch (siehe Abbildung unten).



Abbildung: Markante Einzelobjekte prägen die Ansicht von St. Moritz Dorf

Ein städtebaulich markantes Gebäude am Standort des heutigen Postgebäudes bzw. dem früheren Postauto-Parkplatz im Stile des geplanten «Grand Hotel Serletta» würde sich gut in diese Silhouette einfügen (siehe Abbildung unten).



Abbildung: Das geplante «Grand Hotel Serletta» fügt sich gut in die Silhouette ein

- Gleichzeitig könnte ein eigentliches Stadtentree geschaffen werden. Das bestehende Postgebäude mit dem angegliederten früheren Postauto-Parkplatz nimmt eine städtebaulich ambivalente Haltung ein; es kann die Funktion des Stadtentrees nicht übernehmen.
- Mit einer zusätzlichen baulichen Verdichtung entlang der Via Serlas könnte das Bahnhofgebiet besser an das Dorfzentrum angebunden werden. Gleichzeitig bestünde die Chance, die Via Serlas als eigentliche Bahnhofstrasse zu gestalten und aufzuwerten. Eine Bebauung entlang der Via Serlas müsste bezüglich ihres Massstabs so ausgestaltet sein, dass sie eine vermittelnde Funktion zum städtebaulich markanten Gebäude am Standort des heutigen Postgebäudes / Postauto-Parkplatzes wahrnehmen könnte.

Die Bebauung entlang der Via Serlas müsste weiter so gegliedert sein, dass mit der Stellung der Baukörper die für St. Moritz wichtigen Aus- und Durchblicke geschaffen würden.

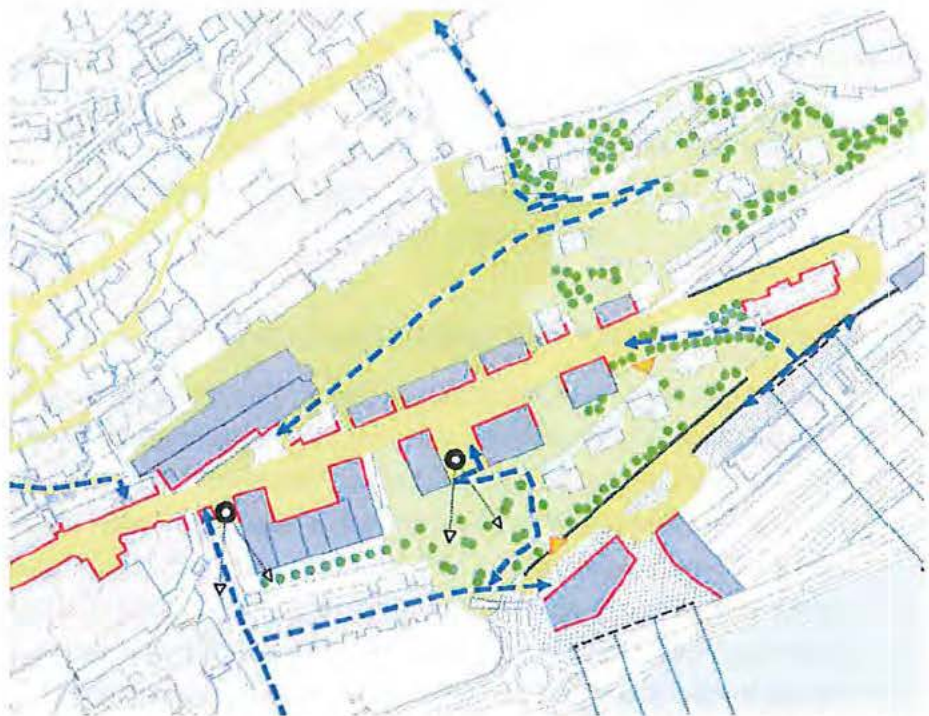


Abbildung: Mögliche Weitere Verdichtung entlang der Via Serlas zwischen dem geplanten «Grand Hotel Serletta» und dem Hotel «La Margna» mit Baukörpern, welche mit ihrer Massstäblichkeit zum markanten «Grand Hotel Serletta» vermitteln und gleichzeitig Aus- und Durchblicke schaffen (aus: Städtebauliche Studie Serletta, 2013; Planpartner AG, Zürich, im Auftrag der Gemeinde St. Moritz)

4. Städtebauliche Grundidee 2014

Die Überprüfung der städtebaulichen Grundidee von 1994/99 und deren Weiterentwicklung zeigt Folgendes:

- Serletta Nord und Serletta Süd müssen räumlich je für sich betrachtet werden. Die bisherige Grundidee, welche die weitgehende Freihaltung des Hangs zwischen dem Kulm-Hotel und dem See zum Ziel hatte, ist aufgrund der möglichen Bebauung nördlich der Via Serlas (Baubereich D gemäss Generellem Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord) und deren Auswirkungen auf die Qualität und Erlebbarkeit des Grünraums nicht mehr tragfähig.
- Der Grünraum im Gebiet «Serletta Nord» kann auch mit einer bergseitigen Bebauung entlang der Via Serlas erhalten werden.
- Der Grünraum im Gebiet «Serletta Süd» gewährt zwar Ausblick, besitzt aber sonst keine besonderen Qualitäten (Verkehrsinfrastruktur). Eine Aufwertung von Serletta Süd zum hochwertigen Freiraum ist wegen der generell guten Freiraumversorgung in St. Moritz nicht angezeigt.
- Serletta Süd hat das Potenzial, mit einer zusätzlichen, moderaten Verdichtung entlang der Via Serlas im Massstab der geplanten Klinik Gut als Bindeglied zwischen St. Moritz Dorf und dem Bahnhofareal zu wirken.
- Der Ersatz des Postgebäudes inklusive Postauto-Parkplatz durch einen Neubau im Massstab des geplanten «Grand Hotel Serletta» erlaubt es, ein attraktives und prägnantes Stadt-entrée zu schaffen.
- Mit einer Konzentration der baulichen Nutzung im westlichen und nördlichen Teil von Serletta Süd kann nach wie vor ein Freiraum erhalten werden, und mit einer Neugestaltung des heutigen Freiraums kann die bestehende, qualitätsarme Situation (Verkehrsinfrastruktur) massgeblich aufgewertet werden.

5. Überarbeitung der Planungsvorlage von 2012

Die Empfehlungen im Vorprüfungsbericht des ARE veranlassten [REDACTED] das Richtprojekt von 2012 weiter zu optimieren. Wesentliche Bestandteile und Neuerungen gegenüber dem Konzept, Stand Juli 2012, sind die Ausgliederung der Klinik Gut aus dem Grand Hotel Serletta in einen separaten Baukörper, die Reduktion der ursprünglich vorgesehenen Höhen durch Verzicht auf ein Vollgeschoss und ein Kranzgeschoss im Dachaufbau, die Reduktion des Parkhauses um zwei Geschosse, die Anbindung des geplanten Grand Hotels Serletta an die Bergstation der Fussgänger Verbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas sowie die neue zentrale Erschliessung des Grand Hotels Serletta und der Klinik Gut.

Die Auslagerung der Klinik Gut in einen selbständigen Baukörper an der Via Serlas und die Schaffung einer ausgedehnten Aussichtsterrasse zwischen Hotel und Klinik erfüllen

die Forderung des Amtes für Raumentwicklung nach einer Aufwertung und Verdichtung des oberen Teils der Via Serlas. Mit dem überarbeiteten Bebauungskonzept kann der gemäss ARE dem Verdichtungsgebot entgegenstehende Freiraum zwischen dem Grand Hotel Serletta und der Überbauung Plaun da Plattas geschlossen und mit der neu vorgesehenen grosszügig konzipierten Aussichtsterrasse ein qualitativ hochstehender öffentlicher Aussenraum mit Ausblick auf den See geschaffen werden.

In Bezug auf die vom ARE ausgesprochene Empfehlung zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens bzw. eines Studienauftrags mit Varianten kann schliesslich festgehalten werden, dass aus der Geschichte der Projektentwicklung der letzten 10 Jahre ersichtlich ist, dass bereits zahlreiche Variantenprüfungen stattfanden und Studienaufträge erteilt wurden. Insbesondere handelt es sich dabei um:

- Studienwettbewerb Mai 2003 („Beurteilung/Studienauftrag“) unter Beizug von 4 Architekturbüros (Bearth & Deplazes, Chur; Hubert Bischoff, Zelg; Urs Hüsler, Samedan; Küchel Architects, St. Moritz);
- Überbauungsstudie 2006 („Konzeptstudie Serletta – St. Moritz“) unter Beizug von 3 Architekturbüros (Bearth & Deplazes, Chur; Rebmann + Kaufmann & Partner AG Architekten, Zürich/Jona; Zwimpfer Partner Architekten, Basel/Zug);
- Diverse Konzeptstudien 2008 - 2010 „Serletta – St. Moritz“. Rebmann + Kaufmann & Partner AG Architekten, Zürich/Jona;
- Ergänzende Alternativ-Studie 2010 („Grand Hotel – Konzeptstudie Serletta Süd“): Pablo Horváth, Chur;
- Diverse Konzeptentwürfe zum vorliegenden Richtprojekt 2011 – 2014: Bearth & Deplazes, Chur.

Die Studienvarianten haben insgesamt aufgezeigt, dass auf Basis der bestehenden Grundordnung keine befriedigende Lösung zur Realisierung der gesetzten Ziele gefunden werden kann. Die angestrebten bzw. in verschiedenen Kombinationsformen evaluierten Nutzungsmöglichkeiten (Hotel / Wohnungen / Saal / Klinik etc.) verlangen nach einer neuen Grundordnung. Nicht zuletzt wurde bei den Studienaufträgen auch immer wieder auf die Bedürfnisse der Gemeinde Rücksicht genommen, indem deren Anforderungen direkt in die Konzeptgestaltung eingeflossen sind. [REDACTED] hat demzufolge aus den verschiedenen Architekturvarianten eine ihrer Meinung nach optimale Lösung ausgewählt und für die nun anstehenden Verfahrensschritte vorgeschlagen.

Das überarbeitete Richtprojekt und die darauf abgestimmte Vorlage für die Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet Serletta Süd lagen im Juni 2014 vor und konnten

dem Gemeindevorstand und der Baukommission am 7. Juli 2014 vorgestellt werden. Bei der Ausgestaltung der überarbeiteten Planungsvorlage wurden insbesondere auch die formellen Anregungen des ARE berücksichtigt. Die Teilrevision wurde als neue Grundordnung für das Gebiet «Serletta Süd» konzipiert, welche die bisherige Ordnung vollständig ersetzt.

II Erschliessung und Parkierung

Der Gemeindevorstand St. Moritz gab 2013 eine Verkehrsstudie in Auftrag (Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur), welche die bestehende und zukünftige Verkehrssituation in St. Moritz Bad und Dorf beleuchtete, dies unter Berücksichtigung der damals bekannten grösseren Planungen und Bauprojekte (u. a. Grand Hotel Serletta Süd). Die Verkehrsstudie gelangte zum Schluss, dass in St. Moritz mit der prognostizierten Verkehrsentwicklung bis 2020 vermehrt "städtische" Verkehrsverhältnisse mit Überlastung der Engadinerstrasse (Via Grevas) und unbefriedigenden Verhältnissen auf den wichtigsten Gemeindestrassen auftreten werden.

Die Studienverfasser skizzierten verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der heutigen und zur Bewältigung der zukünftigen Verkehrssituation. Als zentrale Massnahme für die Verbesserung der Verkehrssituation in St. Moritz Dorf empfahlen sie den Verzicht auf öffentliche Parkplätze im Ortszentrum, konkret die Aufhebung bzw. Umnutzung des Parkhauses Quadrellas.

Der Gemeindevorstand St. Moritz hat die Empfehlungen der Verkehrsstudie noch nicht im Detail behandelt. Er hat aber 2013 – ganz im Sinne der Empfehlung der Verkehrsstudie – der Universität Liechtenstein, Institut für Architektur und Raumentwicklung, eine Studie zum Parkhaus Quadrellas in Auftrag gegeben. Die Studie sollte Visionen aufzeigen, wie das Parkhaus Quadrellas in ein multifunktionales Forum für Kongresse und Grossveranstaltungen mit mehrfach nutzbaren Foyers und Kino umfunktioniert werden könnte. Die Studienergebnisse wurden im März 2014 der Bevölkerung vorgestellt.

Mit der Umsetzung von weiteren Massnahmen in den Bereichen Parkierung und Parkraumbewirtschaftung, Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr sowie verschiedener verkehrsplanerischer und organisatorischer Massnahmen sollten gemäss der Verkehrsstudie die aus den bekannten Planungen und Bauprojekten resultierenden Verkehrszunahmen bewältigt werden können.

III Revisionsvorlage

Die nachfolgenden Ausführungen zur Revisionsvorlage erläutern die Vorlage. Gleichzeitig belegen sie die Notwendigkeit einer Änderung der Grundordnung für das Gebiet «Serletta Süd» und zeigen auf, dass die Teilrevision den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung optimal entspricht.

A Allgemeines

Die mit der vorliegenden Vorlage angestrebte Änderung der geltenden Grundordnung im Gebiet Serletta Süd schafft die planerischen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Hotels an zentraler Lage. Durch die Ergänzung der Überbauung mit den von der ortsansässigen Klinik Gut dringend benötigten zeitgemässen Behandlungsräumlichkeiten sowie durch die Integration der Telefonzentrale der Swisscom in die Überbauung, kann das mitten im Ort gelegene Areal einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden, von welcher auch die Allgemeinheit profitiert. Gleichzeitig ermöglicht die vorgesehene Revision der Ortsplanung eine architektonische und ortsbauliche Aufwertung des zentral gelegenen Areals. Das vorgesehene Überbauungskonzept trägt ausserdem dem Planungsgrundsatz der Verdichtung nach Innen und der Schaffung attraktiver Aussenräume (Aussichtsterrasse) Rechnung.

Die Revision der geltenden Grundordnung für das Gebiet Serletta Süd beschränkt sich inhaltlich im Wesentlichen auf die Neugestaltung der künftigen Bebauung der Parzelle Nr. 1808 (Post/Swisscom Areal). Die planerischen Anordnungen für die bereits nach den Vorgaben der Planung von 2002 überbauten Baubereiche Residenza Rosatsch und Parkhaus Serletta sowie für die anstelle des ehemaligen Kutscherhauses erstellte Residenza Lumpaz (Parzelle Nr. 2396) erfahren dagegen durch die vorliegende Teilrevision inhaltlich keine Änderung. Im Interesse der Übersichtlichkeit und einfacheren Handhabung werden jedoch sämtliche bisherigen Vorschriften der Teilgebietsplanung Serletta Süd vom 02.06./22.10.2002 aufgehoben und durch neue Vorschriften und Pläne ersetzt. Die früheren Festlegungen für die Baubereiche Residenza Rosatsch, Parkhaus Serletta und Residenza Lumpaz wurden, soweit erforderlich, unverändert in die Planungsvorlage übernommen.

Die Vorlage für die Teilrevision der Ortsplanung für das Gebiet Serletta Süd (Stand Herbst 2014) umfasste folgende Bestandteile:

a) Verbindliche Bestandteile

1. Teilrevision Baugesetz, Artikel 80 Absatz 1 (Spezialzone Serletta)
2. Genereller Gestaltungsplan Serletta Süd 1:1'000 vom November 2014, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396;
3. Genereller Erschliessungsplan Serletta Süd, Teilplan Verkehr, 1:1'000 vom

November 2014, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396;

4. Genereller Erschliessungsplan Serletta Süd, Teilplan Ver- und Entsorgung, 1:1'000 vom November 2014, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396;
5. Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Serletta Süd vom 9. September 2014.

b) Erläuternde Grundlagen

1. Richtprojekt 1:200 Grand Hotel Serletta / Klinik Gut vom 9. September 2014
2. Planungsbericht vom 9. September 2014;
3. Umweltbericht;
4. Beurteilung des Richtprojektes durch die Steiger Concept AG vom 20. Juni 2014;
5. Beurteilung der Bausubstanz durch die Caprez Ingenieure AG vom 6. Juli 2014;
6. Expertise Helikopterlandeplatz der Firma Helikopter Landeplatz Consulting vom 24. Juli 2014;
7. Planungsvertrag zwischen [REDACTED]
[REDACTED], und [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] vom
17. November 2014 bzw. vom 3. Dezember 2014.

Auf das neue Überbauungskonzept für die Baubereiche I, II und III und die damit zusammenhängenden Baubereiche IV und V wird im nachfolgenden Abschnitt B ausführlicher eingegangen.

Gleichzeitig mit der Revision der Grundordnung für das Gebiet «Serletta Süd» wird auch eine Teilrevision des Baugesetzes durchgeführt. Im Sinne der Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung wird Art. 80 Abs. 1 des Baugesetzes in dem Sinne ergänzt, dass in der Spezialzone Serletta ausdrücklich auch Einrichtungen des Gesundheitswesens erstellt werden dürfen.

B Überbauungskonzept für das Post/Swisscom Areal

1. Einleitung

Der Teilgebietsplanung Serletta Süd von 2002 lag mit Bezug auf den damals ausgeschiedenen Baubereich I die Absicht zugrunde, die in diesem Bereich gelegenen Gebäude von Post und Swisscom in ihrer Struktur zu erhalten, zu erneuern und durch Erweiterungsbauten zu ergänzen. Gleichwohl schloss die Teilgebietsplanung von 2002 eine vollständige Neuüberbauung des Baubereichs I nicht aus, sondern sah eine solche bei Erlass eines neuen Generellen Gestaltungsplans über die Parzelle Nr. 1808 ausdrücklich vor (Ziffer III/B/1.2 der Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd vom 02.06./22.10.2002).

Wie bereits eingangs ausgeführt, musste [REDACTED] im Zuge der Detailplanung und Erarbeitung entsprechender Bauprojekte feststellen, dass nicht nur die Fundationen der bestehenden Gebäude sondern auch die vorhandene Bausubstanz eine zeitgemässe Erneuerung der Bauten und Anlagen ohne vollständigen Abbruch und Wiederaufbau nicht zulassen. Ergänzend zu den bereits damals erteilten Studienaufträgen hat [REDACTED] in jüngerer Zeit verschiedene Abklärungen hinsichtlich Bausubstanz, Baustatik, Bautechnik sowie Betrieb und Unterhalt der bestehenden Gebäude durchführen lassen. Gemäss einer erneuten, aktuellen Beurteilung der Bausubstanz durch die Caprez Ingenieure AG vom 6. Juli 2014, welche bereits bei früheren Umbauten des Postgebäudes die statischen Massnahmen begleitet hatte, weist das über 50 Jahre alte Postgebäude gravierende statische Mängel auf. Auf Grund der Sondagen in der Tragstruktur musste festgestellt werden, dass die Betonqualität des Hauptgebäudes schlecht ist, die sehr dünnen Betondecken und die Unterzüge eine geringe Tragfähigkeit aufweisen und auch das Dach bezüglich Schneebelastung den SIA Normen nicht entspricht. Gemäss Gutachten vom 6. Juli 2014 ist das Gebäude ausserdem ungenügend horizontal ausgesteift und weist daher eine ungenügende Erdbebensicherheit auf. Schliesslich sind am Gebäude viele Risse in der Tragkonstruktion erkennbar, welche auf eine ungenügende Fundation und/oder eine ungenügende horizontale Aussteifung hinweisen. Auf Grund einer detaillierten Beurteilung der Möglichkeiten für einen Umbau oder eine Aufstockung des Gebäudes gelangt der begutachtende Ingenieur schliesslich zusammenfassend zum Schluss, dass ein Umbau des Gebäudes oder gar eine Aufstockung extrem aufwendig und kostenintensiv wären. Zudem sei eine sinnvolle Nutzung durch die ungünstigen Geschosshöhen nicht möglich (vgl. Gutachten Caprez Ingenieure AG vom 6. Juli 2014).

Die früheren gescheiterten Anstrengungen für den Umbau und die Erweiterung des Postgebäudes (Bauvorhaben vom 12. August 2005) sowie die Beurteilung der Bausubstanz und der statischen Verhältnisse durch die Caprez Ingenieure AG zeigen, dass ein Umbau und eine Erweiterung des Postgebäudes unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz praktisch nicht und wenn, dann nur mit einem unzumutbaren Kostenaufwand

möglich wären. Hinzu kommt, dass die Typologie des Gebäudes andere Nutzungen praktisch ausschliesst. Das Haus wurde als Zweckbau für die Bedürfnisse von Post und Swisscom erstellt und lässt sich nicht ohne weitreichende bauliche Eingriffe anderen zeitgemässen Nutzungen zuführen.

Der Gemeindevorstand St. Moritz erteilte der Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG (GSP) in Zürich im Sommer 2014 den Auftrag, eine Interessenabwägung zwischen den ortsbaulichen Entwicklungsinteressen und dem Objektschutzinteresse vorzunehmen. Die Fachleute gelangten zum Ergebnis, dass aus Sicht der Tourismus- und Gemeindeentwicklung mehrere Argumente für eine Neubebauung und damit gegen die Erhaltung des Postgebäudes sprechen würden:

- Mit dem Neubau des Grand Hotels Serletta bietet sich die Chance, das frühere Hotel-Ensemble mit Palace, Kulm und dem 1944 abgebrannten Grand Hotel wieder "auferstehen" zu lassen;
- der Neubau des Grand Hotels Serletta schafft an diesem wichtigen Eingangstor zu St. Moritz-Dorf eine adäquate Visitenkarte, welche dem Postgebäude fehlt;
- neue Hotelbetriebe, welche den heutigen Ansprüchen der Gäste aus aller Welt genügen, sind in einem Tourismusort wie St. Moritz zwingende Voraussetzung für eine positive touristische Entwicklung. Standorte an guter Lage sind – nicht nur in St. Moritz – ausgesprochene Mangelware. Am Standort Serletta Süd könnte an geeigneter Lage ein neuer Hotelbetrieb errichtet werden, der einen Beitrag zur Sicherung der Wettbewerbsposition von St. Moritz leisten und Arbeitsplätze sichern kann;
- mit der laufenden Aufwertung und Entwicklung von St. Moritz-Bad (neues Sportzentrum/Hallenbad; Signal-Areal; Umbau und Erweiterung Hotel Laudinella; Umbau und Sanierung Paracelsus-Gebäude; u.a.m.) findet eine Schwerpunktverschiebung vom Dorf in Richtung Bad statt. Dies könnte zu einer unerwünschten Abwertung von St. Moritz-Dorf führen. Mit der vorgesehenen Hotel-Überbauung kann zumindest teilweise ein Gegengewicht geschaffen und so der Schwerpunktverlagerung entgegengewirkt werden;
- mit dem Neubau des Grand Hotels Serletta und der Klinik Gut werden zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, was unter dem Aspekt der negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung auf die einheimischen Bau- und Gewerbebetriebe von grosser Bedeutung ist;
- die Realisierung attraktiver Projekte, wie des Grand Hotels Serletta, kann für den anspruchsvollen Gast ein wesentlicher Grund sein, eine Destination aufzusuchen und ihr treu zu bleiben.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Postareal nur durch einen Abbruch des Gebäudes und dessen Ersatz durch einen Neubau einer zeitgemässen und dem Ort

angemessenen Überbauung zugeführt werden kann. Einem Abbruch des baufälligen Gebäudes stehen im Übrigen keine rechtlichen Hindernisse entgegen, ist doch das Gebäude weder in einem behördenverbindlichen Inventar noch in einem für den Grundeigentümer verbindlichen Erlass als schützenswert eingestuft. Auch im Lichte der bauhistorischen Interessenabwägung wird ein Abbruch des Gebäudes als vertretbar erachtet.

2. Zielsetzungen

Mit dem neuen Überbauungskonzept werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Erstellung eines neuen Hotels an zentraler Lage;
- Schaffung der Voraussetzungen für einen selbständigen Neubau für die Klinik Gut mit medizinischem Zentrum;
- Integration der Swisscom-Zentrale in das Klinikgebäude;
- Schaffung einer verdichteten, ortsbaulich hochstehenden Strassenbebauung entlang der Via Serlas mit einer Aufwertung des Orts- und Strassenbildes;
- Schaffung einer gedeckten und einer offenen Aussichtsterrasse im Kern von St. Moritz zur Mitbenutzung durch die Bevölkerung als Ausblicke auf den See.

3. Vorgesehene Nutzungen

Das überarbeitete Überbauungskonzept 2014 sieht vor, das Post/Swisscom Areal, welches von Post und Swisscom nur noch in sehr beschränkten Umfang beansprucht wird, für den Bau eines neuen Hotels und die Erstellung eines neuen Klinikgebäudes für die Klinik Gut zu nutzen. Gemäss Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd sind im geplanten Hotelneubau neben Hotelnutzungen auch ergänzende kulturelle und sportliche Nutzungen (z.B. Kino, Wellness) sowie gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe möglich. Im Klinikgebäude sind ferner für den Neubau der Telefonzentrale der Swisscom bzw. deren Verlegung entsprechende Räumlichkeiten vorgesehen. Schliesslich lassen die neuen Bauvorschriften für Serletta Süd auch die Erstellung von Wohnungen im Rahmen des jeweils geltenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts zu.

Auf Grund der Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung umfasst die vorliegende Teilrevision auch eine Ergänzung von Art. 80 des geltenden Baugesetzes. Diese steht im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung des Areals für die Bedürfnisse der Klinik Gut.

4. Volumen und Situierung

Die maximal zulässige Ausnützung des Areals wird nicht durch eine Ausnützungsziffer, sondern durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten, auf das Richtprojekt abgestimmten Baufelder und die Gebäudehöhen bestimmt. Dieser Verzicht auf die Festlegung einer maximal zulässigen BGF gilt jedoch nur für die Erstellung eines Hotels und/oder einer Klinik. Für andere zulässige Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) gilt dagegen gemäss Ziffer II/A1.2 Abs. 2 der Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd eine maximal zulässige BGF von 16'900 m². Diese Ausnützung entspricht der bisher möglichen Nutzung des Areals für Wohnzwecke und Arbeitsstätten.

Das Richtprojekt 1:500 des Architekturbüros Bearth & Deplazes vom 9. September 2014, welches Grundlage und Bestandteil der vorliegenden Planung bildet, zeigt die möglichen Gebäudevolumina und die Nutzflächen auf, welche innerhalb der Baufelder I, II und III gemäss Generellem Gestaltungsplan erstellt werden können. Die Aufteilung der Geschossflächen auf die verschiedenen Nutzungen ist im Richtprojekt dargestellt. Die verschiedenen Nutzflächen einschliesslich Parkierungsflächen sind schliesslich auch aus einer Berechnung der anrechenbaren Flächen gemäss Baugesetz und einer tabellarischen Zusammenstellung der vorgesehenen Nutzungen ersichtlich.

Die möglichen Nutzungen werden gemäss überarbeitetem Bebauungskonzept auf zwei Gebäude entlang der Via Serlas aufgeteilt. Das im Grundriss U-förmige Hotelgebäude, welches sich an dem im Jahre 1902 an diesem Standort erstellten und 1944 abgebrannten Grand Hotel orientiert, wird gemäss den Vorgaben des neuen Generellen Gestaltungsplans an die Via Serlas gestellt. Zusammen mit dem ebenfalls an die Strasse gestellten Neubau der Klinik gut entsteht damit eine ortsbaulich attraktive Strassenbebauung entlang der Via Serlas, welche das Zentrum von St. Moritz architektonisch und siedlungsbaulich aufwertet. Die zwischen Hotelgebäude und Klinik vorgesehene öffentliche Aussichtsterrasse wertet den Strassenraum zusätzlich auf und gewährleistet den freien Blick von der Via Serlas auf den See. Gleichzeitig erfüllt das geänderte Bebauungskonzept die Anforderungen an eine innere Verdichtung gemäss den Ausführungen des ARE im Vorprüfungsbericht vom 14. März 2013.

Die Situierung der geplanten Neubauten entlang der Via Serlas wird durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baufelder I/1–I/5 und II/1–II/2 sowie durch die im Bereich des Baufeldes I festgelegte Gestaltungsbaulinie gewährleistet. Gleichzeitig bestimmen die Baufelder auch die oberirdisch freizuhaltenden Flächen, da Flächen ausserhalb der Baufelder – abgesehen von Erschliessungsanlagen – oberirdisch nicht überbaut werden dürfen.

Die Gebäudehöhen werden gemäss Bauvorschriften Serletta Süd durch Höhenkoten bestimmt. Für die einzelnen Baufelder gelten unterschiedliche Höhenkoten. Die im

Generellen Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten bestimmen ferner zusammen mit den Baufeldern das maximal mögliche Volumen der Gebäude. In der städtebaulichen Beurteilung der Konzeptstudie vom Mai 2011 gelangte der von der Gemeinde St. Moritz beauftragte Gutachter (Steiger Concept AG) zum Schluss, dass das vorgesehene grosse Volumen des geplanten Hotels an der Stelle der heutigen Post und des ehemaligen Grand Hotels aus historischer Sicht richtig sei und vertraut erscheine. Die „Skyline“ von St. Moritz ertrage ein solches Volumen sehr gut. Die Höhe sei angemessen und die Grundriss-Typologie mit dem Erschliessungshof strahle eine Grosszügigkeit aus, die dem Anspruch des Gebäudes gerecht werde.

Das überarbeitete Richtprojekt vom 3. Juni 2014 für das Grand Hotel Serletta weist gegenüber der Konzeptstudie vom Mai 2011 ein Vollgeschoss und ein Kranzgeschoss weniger auf. Auch mit der reduzierten Gebäudehöhe trägt indessen der Hotelneubau nicht bloss den historischen Gegebenheiten, sondern auch der heute bestehenden Bebauung in der Umgebung angemessen Rechnung.

Am 20. Juni 2014 nahm die Steiger Concept AG in einer ergänzenden städtebaulichen Beurteilung zum überarbeiteten Richtprojekt vom 3. Juni 2014 Stellung. Darin führt sie aus, dass sich das Volumen des Grand Hotels durch den Verzicht auf das oberste Geschoss noch besser in den Kontext einfüge. Die beiden prägenden Laternen seien erhalten geblieben und hätten nichts von ihrer wichtigen Prägnanz verloren. Auch die bei der Weiterentwicklung vorgenommene Vergrösserung der Überdachung der Vorfahrt sei zu begrüßen. Der Eingang des Hotels werde dadurch nochmals akzentuiert und der Strassenraum atmosphärisch aufgeladen.

Zur Ausgliederung der Klinik in ein eigenständiges Gebäude an der Via Serlas wird in der ergänzenden städtebaulichen Beurteilung festgestellt, dass dieser Schritt nachvollziehbar sei. Das moderate Volumen der Klinik schaffe den Übergang von der kleinteiligen Bebauung um den Bahnhof zu den stattlichen Volumen der Grand Hotels entlang der Via Serlas.

Zu den Aussenräumen äussert sich die ergänzende Beurteilung der Steiger Concept AG dahin, dass die Räume zwischen den Gebäuden Durchblicke ins Tal zuließen. Im Speziellen erinnere der öffentliche, befestigte Raum zwischen dem Grand Hotel und der Klinik an bereits bestehende Aussenräume in St. Moritz, die als erweiterte Strassenräume attraktive Ausblicke, Belichtung sowie eine angemessene Erschliessung der Gebäude ermöglichten.

Trotz der positiven Beurteilung der Gebäudehöhen gemäss Richtprojekt vom 3. Juni 2014 durch den von der Gemeinde beigezogenen Gutachter und der Empfehlungen des ARE zur anzustrebenden Gebäudehöhe wurde die Höhe des Hotels nach der ersten öffentlichen Auflage der Planungsvorlage auf Begehren des Gemeindevorstands nochmals überprüft. Die erneute Überprüfung des Richtprojektes ergab, dass eine Herabsetzung der Höhe der beiden Laternen in gestalterischer Hinsicht möglich wäre.

Hingegen würde der Verzicht auf ein weiteres Vollgeschoss das gesamte Gestaltungskonzept ernsthaft in Frage stellen. Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Höhenkote für die Baufelder I/2 (Laternen) wurde daher um 2.50 m auf die Kote 1837.50 m ü. M. herabgesetzt. Gleichzeitig wurde das Richtprojekt entsprechend geändert.

5. Richtprojekt

Das dem überarbeiteten Überbauungskonzept zu Grunde liegende Richtprojekt vom 9. September 2014 (überarbeitet am 25. Mai 2015) beschreibt sich wie folgt:

Städtebauliches Konzept/Nutzung

Anstelle des heutigen Postgebäudes an der Via Serlas wird das neue Grand Hotel Serletta sozusagen auf den Grundmauern des durch den Brand im Jahr 1944 zerstörten, ehemaligen Grand Hotels errichtet. Es soll an die glorreiche Zeit der „Belle Epoque“ und an die Gründerzeit des Kurorts St. Moritz erinnern sowie die Tradition der Hotels Palace, Kulm, Suvretta House, Carlton, Schweizerhof, La Margna und Bad Kempinski weiterführen und das Angebot erweitern.

An der Via Serlas, in unmittelbarer Nähe zur Fussgängerpassage Serletta, empfängt ein grosszügiger, mit gläserner Überdachung geschützter Hofraum, eine Art von „cour d'honneur“, den erwartungsvollen Gast. Eine einladende Hotelhalle befindet sich unmittelbar davor. Von hier aus können die Lounge, die Bar und der talseitig liegende grosse Speisesaal mit herrlicher Seesicht direkt erreicht werden. In den oberen Geschossen liegen die Zimmer und die Suiten, alle mit Aussicht auf die Oberengadiner Bergwelt. In den unteren Geschossen befinden sich die Räumlichkeiten der Rehaklinik, sowie Personalzimmer im Sockelbereich.

Seitlich davon kommt die neue Klinik Gut mit ihrem bestbekannten orthopädischen Angebot als eigenständiger Bau zu stehen. Dieses neue Gebäude ist deutlich kleiner als das Volumen des Grand Hotels. Es schliesst die Lücke zwischen der Bebauung um den Bahnhof und dem Dorfkern.

Damit wird diese Zäsur aufgehoben und die beiden Gebiete der Ortschaft miteinander verbunden. Das moderate Volumen der Klinik Gut schafft den Übergang von der kleinteiligen Bebauung um den Bahnhof zu den stattlichen Volumen der Grand Hotels entlang der Via Serlas am Rand des Dorfkerns. Beide Gebäude sind in Art und Grösse verschieden, über einen gemeinsamen Sockel aber miteinander verbunden.

Die Räume zwischen den Gebäuden lassen Durchblicke ins Tal und auf den See zu. Speziell der öffentliche, befestigte Raum zwischen Grand Hotel und Klinik Gut erinnert an bereits bestehende Aussenräume in St. Moritz, die als erweiterte Strassenräume at-

traktive Ausblicke, Belichtung der rückwärtigen Strassenräume und eine angemessene Erschliessung der Gebäude ermöglichen.

Klinik Gut: Im Eingangsgeschoss der Klinik Gut auf Strassenniveau befinden sich die Empfangsräume, die Verwaltung, das Gastronomieangebot sowie Ladenlokale (Apotheke) entlang einer durch Arkaden gebildeten öffentlichen Passage. Die Passage dient der Anbindung des Gebäudezugangs an den Zwischenraum zwischen Klinik und Grand Hotel und somit auch der Adressbildung für die Klinik. Im südseitig belichteten 1. Untergeschoss befinden sich die Behandlungsräume (Operationstrakt), im 2. Untergeschoss die Ambulanzzufahrt, Anlieferung und Einfahrt in die Einstellhalle. Die Patienten- und Ärztezimmer sind im 1. und 2. Obergeschoss untergebracht.

Architektur

Grand Hotel: Seeseitig erscheint die Neubaute als prägendes, mehrgeschossiges Gebäude mit vorgelagerten, umlaufenden Loggien. Der plastisch ausgebildete Baukörper wird durch bogenförmige Fassadenelemente, welche tektonisch wirksam sind, geformt. Die volumetrische Gliederung in der Hanglage lehnt sich an das klassische Prinzip mit Sockelgeschoss, mittlerer „Belle-Etage“- Bereiche und den Obergeschossen mit Dachabschluss an. Die Gestaltung der tiefen Fassade mit Loggien prägt die Erscheinung der Baute.

Das Motiv der Bögen ist in der Architekturgeschichte tief verankert. Diese Formen entstammen der Massivbauweise und entstanden aus der baustatischen Notwendigkeit, mit einfachen Baustoffen (Stein- und Ziegelmauerwerk) akzeptable, grössere Spannweiten erzielen zu können. Im vorliegenden Fall bestehen die Bogenelementen aus vorfabriziertem Kunststein.

Die Bogenelemente als Fassadenschicht der Loggien weisen zwei wesentliche Eigenschaften auf: zum einen sind sie Teil des unverzichtbaren Tragwerks des Gebäudes, das heisst Teil des vertikalen Lastabtrags (Gravitation, d.h. Eigen-, Schnee- und Nutzlast) sowie der horizontalen Gebäudeaussteifung (Windkräfte, Erdbeben), zum andern wirken sie als raumbildende Elemente, die den Zwischenraum der Loggien zwischen innerem Baukörper und Fassadenabwicklung begrenzen. Gleichzeitig schützen sie die innere Fassade vor Witterungseinflüssen und erlauben trotzdem eine grosszügige Aussicht in die eindrucksvolle Berglandschaft.

Die bildhafte Qualität der repetitiv aufeinander gestapelten Bogenarkaden erzeugt einen ausreichend ornamentalen Ausdruck. Die saubere Detaillierung der Bogenelemente, ihre Fügung und sorgfältige Materialisierung reicht aus, um auf weitere stilistische oder modische Massnahmen verzichten zu können.

Das Thema der Einhausung der Vorfahrt wurde bereits im Kapitel Städtebau erläutert. Von architektonischer Relevanz ist, dass die Einhausung transparent, d.h. im Wesentli-

chen als verglaste Hülle ausgeführt ist, sodass sich in der Vorfahrt ein Raum vergleichbar einer Orangerie oder einem Gewächshaus einstellt.

Klinik Gut: Das Gebäude ist quaderförmig. Regelmässig gesetzte Fensteröffnungen bilden die Fassade. Bewusst wird keine direkte, gestalterische Beziehung zum Grand Hotel geschaffen, dennoch sind beide Gebäude durch den gemeinsamen Sockel miteinander verbunden. Die Gestaltung und der Ausdruck der Fassaden und ihre Materialisierung ist eigenständig und unabhängig vom Grand Hotel Serletta.

Als Zugang zur Klinik dient eine öffentliche, gedeckte, horizontale Passage, die das Gefälle der Via Serlas aufzunehmen imstand ist, und die Nutzer und den Eingang der Klinik vor Witterung schützt. Sie liegt parallel zum Trottoir.

Erschliessung

Grand Hotel: In Bezug auf den Standort des neuen Projektes Grandhotel Serletta/Klinik Gut bleibt festzuhalten, dass dieses Projekt gut an den öffentlichen Verkehr – insbesondere an die Rhätische Bahn, aber auch an zwei Buslinien – angebunden ist. In wenigen Minuten Gehdistanz vom Hotel beziehungsweise von der Klinik ist der Bahnhof ohne Strassenübergang zu erreichen.

Die Adressbildung erfolgt über die Vorfahrt. Ver- und Entsorgung sowie die Einfahrt zur Einstellhalle mit 210 Parkplätzen sind im Zwischenbau talseits logistisch gut positioniert.

Klinik Gut: Anlieferung, Zufahrt für die Ambulanz sowie die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgen im Süden von der Talseite her, sie werden vom darüber aufragenden Gebäude der Klinik sowohl punkto Einsicht wie Lärmemissionen gegen die Via Serlas geschützt.

6. Bedeutung des Richtprojekts

Gemäss Bauvorschriften für das Gebiet Serletta Süd ist für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume in den Baubereichen I, II und III das Richtprojekt des Architekturbüros Bearth & Deplazes vom 9. September 2014, überarbeitet am 25. Mai 2015, massgebend. In dieser Hinsicht bildet daher das Richtprojekt die massgebliche Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubehörde.

Die Modellfotos des Richtprojektes werden dem Planungsbericht als Anhang beigelegt.

Abweichungen vom Richtprojekt sind nicht ausgeschlossen. Sie setzen jedoch voraus, dass damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis ist durch ein unabhängiges Gutachten zu erbringen.

C Erschliessungskonzept

1. Allgemeines

Die Erschliessung des Planungsgebietes ist im neuen Generellen Erschliessungsplan Serletta Süd, Teilplan Verkehr, festgelegt. Das Konzept folgt weitgehend den Vorgaben des heute geltenden Generellen Erschliessungsplans. Die Anschlüsse des Planungsgebietes an das bestehende öffentliche Strassennetz sowie die im Gebiet gelegenen Fusswegverbindungen erfahren keine Änderungen. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Generellen Erschliessungsplan beschränken sich auf eine verbesserte Plan-darstellung der bereits ausgeführten Erschliessungsanlagen sowie auf notwendige Anpassungen der Erschliessung des Areals an das neue Überbauungskonzept.

Das Erschliessungskonzept wird in der ergänzenden städtebaulichen Beurteilung der Steiger Concept AG vom 20. Juni 2014 mit Bezug auf das Grand Hotel Serletta (Vorfahrt, Anlieferung, Zufahrt zur Autoeinstellhalle) als nach wie vor schlüssig bezeichnet. Demgegenüber äussert sich die ergänzende Beurteilung kritisch zur Dimensionierung der, der Klinik vorgelagerten strassenseitigen Passage. Auch passe der mittige Eingang zur Klinik nicht zum Konzept der Passage, da eine klare Adressbildung fehle (Vorfahrt etc.). [REDACTED] hat diese Kritik aufgenommen und die Adressbildung inzwischen durch Aufnahme einer Treppenanlage in das Richtprojekt verstärkt.

Die Entsorgung des im Planungsgebiet anfallenden Abwassers ist im neuen Generellen Erschliessungsplan Serletta Süd, Teilplan Entsorgung, 1:1000 geregelt. Das Entsorgungskonzept ist weitgehend durch die bereits vorhandenen Abwasserleitungen bestimmt.

2. Baubereiche für Erschliessungsanlagen

Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche III und IV dienen vorwiegend der Erschliessung des Baubereiches I.

Der Baubereich III umfasst den zwischen dem Hotelneubau und der Klinik gelegenen Zwischenbau mit der Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle des Grand Hotels Serletta (Baubereich IV) und verschiedenen weiteren Nebenanlagen wie Anlieferung, Technik- und Logistikräume. Auf dem Dach des Zwischenbaus auf Höhe der Via Serlas liegt die ausgedehnte öffentliche Aussichtsterrasse, welche den Blick von der Via Serlas auf den See freigibt. Durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Höhenkote ist sichergestellt, dass der Zwischenbau das Niveau der Via Serlas nicht überragt.

Die für den Hotelneubau erforderlichen Autoabstellplätze sind in einer neuen unterirdischen Parkieranlage auf Parzelle Nr. 1808 bereitzustellen. Für diese Parkie-

rungsanlage wurde ein eigener neuer Baubereich IV ausgedehnt. Gemäss Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd kann im Baubereich IV eine unterirdische Parkierungsanlage mit maximal 210 Autoeinstellplätzen erstellt werden. Diese weist keine Verbindung zum öffentlichen Parkhaus Serletta auf. Es ist jedoch vorgesehen, Autoeinstellplätze, die nicht als Pflichtparkplätze benötigt werden, benachbarten Liegenschaften und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, sofern dies gewünscht wird.

Die erforderlichen Parkplätze für die Klinik (ca. 25 Pflichtparkplätze) sind gemäss Richtprojekt im Klinikgebäude untergebracht, können aber auch in der Tiefgarage des Grand Hotels oder anderweitig angeordnet werden. Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle der Klinik erfolgt direkt ab der privaten Erschliessungsstrasse.

3. Helikopterlandeplatz

Die Klinik Gut ist für Notfälle auf einen Helikopterlandeplatz in nächster Nähe der Klinik angewiesen. Der notwendige Landeplatz ist gemäss Generellem Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, auf dem Dach des Klinik-Neubaus anzulegen. Die Festlegung des Landplatzes erfolgte in Absprache mit den zuständigen Instanzen. Die notwendigen Abklärungen zur Anlage und zum Betrieb des Helikopterlandeplatzes werden stufenweise in den Planungsprozess eingebracht. Ein erstes Gutachten der Firma Helikopter Landeplatz Consulting vom 24. Juli 2014 zeigt auf, dass Landstellen zur Hilfeleistung nicht dem Plangenehmigungsverfahren unterstehen und dass die Belastung der betroffenen Anwohner aufgrund des zu erwartenden Flugbetriebs extrem gering ausfallen wird.

4. Aussichtsterrassen

Zur Schaffung eines attraktiven Strassenraums und zur Gewährleistung von Durchblicken zum See werden westlich des Grand Hotels Serletta eine gedeckte und zwischen dem Hotel und dem Klinikgebäude eine offene Aussichtsterrasse erstellt. Die beiden Terrassen stehen einerseits dem Grand Hotel Serletta und der Klinik, andererseits aber auch der Öffentlichkeit dauernd zur Verfügung. Für die Aussichtsterrasse bei der Bergstation der Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas besteht bereits eine Dienstbarkeit für einen Aussichtspunkt zugunsten der Gemeinde St. Moritz bzw. der Öffentlichkeit, welche am 20. November 2003 errichtet wurde. Für die Aussichtsterrasse auf dem Zwischenbau ist eine entsprechende Dienstbarkeit noch zu begründen.

5. Verbindung Grand Hotel Serletta – Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas

Die gedeckte Aussichtsterrasse westlich des Grand Hotels Serletta verbindet das Hotel oberirdisch mit der bestehenden Fusswegverbindung Via Grevas – Parkhaus Serletta – Via Serlas. Eine weitere, unterirdische Fusswegverbindung zwischen dem Hotel und dem Parkhaus Serletta ist im Generellen Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, in Vorschlag gebracht.

IV Erfüllung der Anforderungen von Art. 47 RPV

Nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) hat der Planungsbericht zum Erlass oder zur Änderung von Nutzungsplänen Aufschluss darüber zu geben, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Zu den verschiedenen Anforderungen ist folgendes festzustellen.

1. Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die vorliegende projektbezogene Planung trägt in verschiedener Hinsicht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) Rechnung. Die Planung dient nicht nur der touristischen Entwicklung der Gemeinde (Hotelneubau), sondern insbesondere auch der Versorgung der Bevölkerung (Klinik, Swisscom, medizinische Dienstleistungen). Die geplanten Bauvorhaben liegen daher klar im Zielbereich von Art. 1 Abs. 2 lit. b, c und d RPG. Die gestalterischen Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans mit den zugehörigen Bauvorschriften beachten aber auch die Planungsgrundsätze des RPG. Die geplante Überbauung fügt sich gemäss Beurteilung der Steiger Concept AG nicht nur optimal in das bestehende Ortsbild ein, sondern ermöglicht auch die dringend notwendige zeitgemässe Erneuerung der bestehenden überalterten Bebauung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Hotel, Klinik und weitere Nutzungen (z.B. Kino) sind so dann optimal durch den öffentlichen und für den privaten Verkehr (Parkhaus Serletta) erschlossen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Der Neubau der Klinik liegt darüber hinaus im Interesse der ganzen Bevölkerung (Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG). Schliesslich trägt die Planungsvorlage auch dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung, führt sie doch zu einer baulichen Verdichtung des oberen Teils der Via Serlas. Gleichzeitig entsteht ein attraktiver Strassenraum mit einer grosszügigen öffentlichen Aus-

sichtsterrasse mit Blick auf den See. Das Bauvorhaben berücksichtigt folglich auch den Grundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit des geplanten Hotels und der Klinik entsprechen schliesslich dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG.

2. Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes werden durch die vorliegende Planungsrevision nicht tangiert. Es erübrigen sich daher Ausführungen dazu.

3. Richtpläne

Die Erstellung eines neuen Hotels liegt klar in der Zielsetzung des kantonalen Richtplans (Ziffer 4.2) und des regionalen Richtplans zur Förderung der Hotellerie. Eine Neuüberbauung des zentral gelegenen, unternutzten und sanierungsbedürftigen Post Areals entspricht darüber hinaus den Vorgaben des kantonalen Richtplans bezüglich Siedlungserneuerung und Konzentration nach Innen. Gleiches gilt für die beabsichtigte Verbindung des neuen Hotels mit einem zeitgemässen Neubau für die ortsansässige Klinik Gut. Die vorliegende projektbezogene Planung folgt daher auch in dieser Hinsicht den Vorgaben des kantonalen Richtplans (Ziffer 5.2).

Die Nutzungsverdichtung gemäss RPG ist schliesslich auch ein regionales, behördenverbindliches Ziel. Gemäss Regionalem Richtplan Oberengadin, Siedlungsgebiet vom 26. Januar 2012 (RB Nr. 1200 vom 18. Dezember 2012), S 5.2 wird im bestehenden Siedlungsgebiet eine qualifizierte Dichte angestrebt. Eine Dichte ist laut Regionalem Richtplan (RRIP) qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Gemeinde legt daher räumlich differenziert und unter Wahrung der Ortsbaulichen Qualitäten höhere Dichten fest. Wie die nachfolgenden Ausführungen (Abschnitt VI/2 unten) zur Auslegung des Regionalen Richtplans durch die Gemeinde zeigen, erfüllt die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung nicht nur die vom Regionalen Richtplan gestellten Anforderungen, sondern ebenso die entsprechenden konkretisierenden Vorgaben der Gemeinde.

V Verfahren

1. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Bereits die Planungsvorlage vom 20. Juli 2012 wurde vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Anregungen des Amtes wurden in der nun vorliegenden überarbeiteten Vorlage berücksichtigt. Auch die überarbeitete Planungsvorlage vom 7. Juli 2014

3. Mitwirkung der Bevölkerung

In der Zeit vom 4. Dezember 2014 bis 9. Januar 2015 hat die öffentliche Mitwirkungsaufgabe dieser Teilrevision der Ortsplanung stattgefunden, im Wesentlichen mit den vorne unter Ziff. III lit. A aufgeführten Akten. Verschiedene Personen, insbesondere die Eigentümer der umliegenden Liegenschaften, haben von diesem Mitwirkungsrecht Gebrauch gemacht und dabei die Vorlage in verschiedenen Punkten kritisiert.

Die Eingaben wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und beantwortet.

Die Mitwirkungseingaben enthielten im Wesentlichen Vorschläge und Einwendungen zu folgenden formellen und inhaltlichen Anliegen

- Zeitpunkt und Dauer der Mitwirkungsaufgabe;
- Widerspruch zur Planbeständigkeit;
- Ausdehnung der Bauzone vor Vorliegen des kantonalen Richtplans;
- Teilplanung über das Gebiet Serletta Süd statt Gesamtplanung über Serletta Süd und Nord;
- Grösse bzw. Höhe und Länge der vorgesehenen Baukörper;
- Erhaltenswürdigkeit des Postgebäudes;
- Zu erwartende Lärmimmission, insbesondere Helikopterlärm;
- Wertverminderung von umliegenden Liegenschaften;
- Ungenügende Absicherung der Hotel- und Kliniknutzung und ungenügender Vorteilsausgleich.

Die in verschiedenen Eingaben erhobenen formellen Einwendungen gegen die Planungsvorlage hielten einer näheren Prüfung im Lichte der einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts nicht stand und wurden daher vom Gemeindevorstand zurückgewiesen. Auch die Überprüfung der materiellen Einwendungen führte mit zwei Ausnahmen zu keiner Änderung der Vorlage.

Die Frage einer Teilplanung war durch den Ortsplaner und das ARE wiederholt beurteilt worden. Die Eingaben enthielten diesbezüglich keine neuen Gesichtspunkte, welche Änderungen an der Vorlage nahe gelegt hätten. Auch eine nochmalige Abwägung aller für und gegen die Erhaltung des Postgebäudes sprechenden Argumente führte zu keinem anderen Ergebnis. Nach Auffassung des Gemeindevorstandes hält sich im Übrigen auch die Verkehrszunahme auf der Via Serlas im Vergleich mit der rechtskräftigen Planung durchaus in Grenzen. Von einer unzumutbaren Mehrbelastung kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Ebenso wenig kann die Belastung des Gebietes durch 40 – 50 Helikoteranflüge pro Jahr als untragbar bezeichnet werden, zumal der bestehende Helikopterlandeplatz der Klinik Gut in St. Moritz-Dorf mit gleich viel Flügen aufgehoben wird. Schliesslich führt die Planung nach Ansicht des Gemeindevorstandes

wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden nochmals zur Vorprüfung unterbreitet.

Der zweite Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 24. Juli 2014 beurteilt die überarbeitete Planungsvorlage (Stand 7. Juli 2014) zusammenfassend als raumplanerisch und ortsbaulich geglückte Vorlage. Nach den Feststellungen des Amtes für Raumentwicklung kann die Planungsvorlage mit Bezug auf den rechtskräftigen kantonalen Richtplan 2000 als richtplankonform betrachtet werden. Auch wird die Sondernutzungsplanung Serletta Süd als grundsätzlich regionalrichtplankonform beurteilt. Die vom ARE in diesem Zusammenhang geforderte eigene Auslegung des Regionalen Richtplans durch die Gemeinde findet sich im Abschnitt VI/2. Auch die nutzungsplanerische Vorlage wird im zweiten Vorprüfungsbericht durchwegs positiv beurteilt. Einzelne Anregungen zur Verbesserung der Vorlage wurden in der aktualisierten Vorlage berücksichtigt. Von einer zusätzlichen Verdichtung bzw. Erhöhung der Nutzungsdichte im Sinne der Anregungen des ARE unter Ziffer 4.1 des Vorprüfungsberichtes wurde dagegen vor allem aus Rücksicht auf die benachbarten Liegenschaften abgesehen.

2. Vorprüfung durch das Amt für Natur und Umwelt

Mit Stellungnahme vom 2. Oktober 2014 äusserte sich auch das Amt für Natur und Umwelt zur überarbeiteten Planungsvorlage. Mit Rücksicht auf diese Stellungnahme wurden die Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd mit Bestimmungen über die Behandlung von Altlasten sowie von Abfall und umweltgefährdenden Stoffen gemäss den Empfehlungen des Amtes ergänzt. Danach sind bestehende Belastungen des Untergrundes (Altlasten) bereits im Zuge der Ausarbeitung der Bauprojekte abzuklären und die entsprechenden Entsorgungserklärungen mit dem Baugesuch einzureichen. Bei Verzicht auf eine vorgängige Baugrunduntersuchung muss ein geeignetes Überwachungs- und Triagesystem für die Aushubarbeiten ausgearbeitet und mit dem Baugesuch eingereicht werden. Bei den vorgesehenen Abbrüchen anderseits sind vor Einreichung des Baugesuches Vorabklärungen auf PBC- und Asbestvorkommen sowie PAK (Sonderabfälle) durchzuführen. Schliesslich schreiben die ergänzten Bestimmungen auch die Überwachung der Aushubarbeiten durch eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung vor.

Der weiteren Anregung des ANU auf Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans mit Festlegungen bezüglich Schmutz- und Meteorwasserleitungen wurde durch die Aufnahme des Generellen Erschliessungsplans, Teilplan Entsorgung, in die Planungsvorlage Rechnung getragen.

Die Empfehlungen des Amtes für Natur und Umwelt im Zusammenhang mit der knappen Überschreitung der Lärm-Immissionsgrenzwerte bei einzelnen lärmempfindlichen Räumen sind im Rahmen der Bauprojektierung zu berücksichtigen.

auch nicht zu einer Wertverminderung der umliegenden Liegenschaften, wird doch die Via Serlas gegenüber dem heutigen Zustand ortsbaulich wesentlich aufgewertet.

Demgegenüber wurde den Begehren um Reduktion der Gebäudehöhe trotz positiver Beurteilung der ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen durch die Steiger Concept AG und entgegen der Empfehlungen des ARE zur anzustrebenden Gebäudehöhe teilweise Rechnung getragen, indem die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Höhenkote für die Baufelder I/2 nochmals um 2.50 m auf die Kote 1837.50 m ü.M. herabgesetzt wurde. Eine weitergehende Reduktion der Gebäudehöhen war nicht möglich, da sie das dem Richtprojekt zu Grunde liegende Gestaltungskonzept in Frage gestellt hätte.

Ausserdem erachtete der Gemeindevorstand den Vorwurf einer ungenügenden Absicherung der Hotel- und Kliniknutzung als bedenkenswert, nicht zuletzt auch deshalb, weil für ihn die Aussicht auf die vorgesehene Hotel- und Kliniknutzung der eigentliche Grund für die zugestandene Mehrnutzung (über 16'900 m² BGF hinaus) bzw. Mehrhöhen im Baufeld I betrifft. Nur diese spezifische Nutzung rechtfertigt es, an dieser Stelle ein Gebäude mit diesen Gebäudeabmessungen zu erstellen. Er schlug der [REDACTED] deshalb vor, auf die Möglichkeit zur Realisierung anderer Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe zu verzichten, soweit es das Nutzungsmass über 16'900 m² BGF betrifft. Diesfalls wäre die Angemessenheit der Mehrwertabgeltung auch kein Thema mehr. So liesse es sich erst recht verantworten, die jetzige Teilrevision der Ortsplanung auf Serletta Süd zu beschränken und entsprechende Anpassungen im Bereich von Serletta Nord erst in einer späteren Teilrevision vorzunehmen. Anknüpfend an die Kritik in verschiedenen Mitwirkungsangaben liess [REDACTED] die Gemeinde wissen, dass sie mit einer Nutzungseinschränkung auf die Hotel- und Kliniknutzung einverstanden sei, soweit es um die mit der Revision verbundene Mehrnutzung bzw. um die Mehrhöhen gehe.

Da es sich hierbei um eine nicht unbedeutende Änderung der Planungsvorlage handelte und zudem die Höhenkote für die Baufelder I/2 auf Begehren des Gemeindevorstandes auf 1837.50 m ü.M. herabgesetzt wurde, hat der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 8. Juni 2015 beschlossen, eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen (vgl. Art. 13 KRVO). Diese wurde in der Zeit vom 11. Juni 2015 bis 13. Juli 2015 durchgeführt. Damit erübrigte sich auch ein Entscheid darüber, ob in der ersten öffentlichen Auflagen tatsächlich alle relevanten Akten aufgelegt seien, wie das vor allem vonseiten der Stockwerkeigentümergeinschaft La Tegia geltend gemacht wurde. Die zweite öffentliche Auflage hatte folgende Akten zum Gegenstand:

Grundlagen verbindlich:

- Teilrevision Baugesetz, Art. 80 Abs. 1 (Spezialzone Serletta)

- Genereller Gestaltungsplan Serletta Süd 1:1'000 vom 25. Mai 2015, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396
- Genereller Erschliessungsplan Serletta Süd, Teilplan Verkehr, 1:1'000 vom 25. Mai 2015, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396
- Genereller Erschliessungsplan Serletta Süd, Teilplan Entsorgung, 1:1'000 vom 25. Mai 2015, umfassend die Parzellen Nr. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396
- Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Serletta Süd vom 8. Juni 2015

Grundlagen informativ:

- Planungsbericht vom 8. Juni 2015
- Richtprojekt 1:200 Grand Hotel Serletta / Klinik Gut vom 07.07. bzw. 09.09 2014 / 25.05.2015
- Modell 1:1000
- Stellungnahme zur Projektüberarbeitung Steiger Concept AG vom 4. November 2011 - Beurteilung des Richtprojektes durch die Steiger Concept AG vom 20. Juni 2014
- Städtebauliche Studie Planpartner AG vom 23. November 2014
- Argumentarium Abbruch Postgebäude der Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG (GSP) von Ende August 2014
- Beurteilung der Bausubstanz durch die Caprez Ingenieure AG vom 6. Juli 2014
- Verkehrsstudie St. Moritz, Planungsbericht Hartmann & Sauter vom Juni 2014
- Expertise Helikopterlandeplatz der Firma Helikopter Landeplatz Consulting vom 24. Juli 2014
- Umweltbericht vom 14. Juli 2014
- Stellungnahme Amt für Natur und Umwelt vom 2. Oktober 2014
- Planungsvertrag zwischen [REDACTED] und [REDACTED] vom 8. Juni 2015
- 2. Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung GR vom 24. Juli 2014
- 1. Vorprüfungsbericht vom 14. März 2013

Die Eingaben der zweiten Mitwirkungsaufgabe wurden ebenfalls durch den Gemeindevorstand behandelt und beantwortet.

Nachdem aufgrund der ersten Mitwirkungsaufgabe dem Begehren um Reduktion der Gebäudehöhe nachgekommen und mit einer Anpassung des Planungsvertrages dem Vorwurf einer ungenügenden Absicherung der Hotel- und Kliniknutzung entgegenge wirkt wurde, hat der Gemeindevorstand nach der zweiten Mitwirkung die Bau- und Erschliessungsvorschriften sowie den Planungsvertrag dahingehend präzisiert, als dass oberhalb der Höhenkote von 1'820.00 m ü.M. ausschliesslich Hotelnutzungen zulässig sind.

Die ergänzenden Eingaben der zweiten Mitwirkungsaufgabe enthielten keine weiteren Gesichtspunkte, welche zusätzliche Änderungen an der Vorlage nahe gelegt hätten.

VI Gesamtbeurteilung

1. Städtebauliche Beurteilung Steiger Concept

In der ergänzenden städtebaulichen Beurteilung des überarbeiteten Richtprojekts vom 3. Juni 2014 gelangt die Steiger Concept AG zusammenfassend zu folgenden Feststellungen und Empfehlungen:

In Bezug auf **Städtebau und Volumetrie** wird die Auslagerung der Klinik in ein eigenständiges Gebäude begrüsst. Die Auslagerung ermögliche das Zusammenführen zweier Dorfteile. Auch die massive Vergrösserung der Überdachung der Hotelvorfahrt sei nachvollziehbar und mache hinsichtlich der klimatischen Bedingungen Sinn. Es sei darauf zu achten, dass die klare Ablesbarkeit der Gebäudeteile beibehalten werde. Kritisch wird angemerkt, dass es dem Strassenraum an einer hangseitigen Gebäudekante fehle (Teilgebiet Serletta Nord). Der Zusammenschluss der zwei Dorfteile, der mit den zwei vorliegenden Gebäuden erreicht werde, sollte beidseitig der Strasse umgesetzt werden können.

Die **Erschliessung und Nutzung** des Grand Hotels wird nach wie vor als sehr gut beurteilt. Die Nutzung der erdgeschossigen Räume an der Via Serlas sollte einen hohen öffentlichen Grad aufweisen. Die Dimension der öffentlichen Passage und die Lage des Haupteingangs der Klinik sollten überdacht werden. Als überarbeitungsbedürftig wird die Adressbildung der Klinik bezeichnet. [REDACTED] hat diese Kritik, wie bereits ausgeführt, aufgenommen und die Adressbildung inzwischen durch Aufnahme einer Treppenanlage in das Richtprojekt verstärkt.

Die **Architektur** des Grand Hotels mit der bildhaften Qualität des Bogenmotivs in der Fassadengestaltung halten die Verfasser der ergänzenden Beurteilung für ein Grand Hotel als durchaus angemessen, wobei in der weiteren Detaillierung der Fügung und der sorgfältigen Materialisierung grosse Aufmerksamkeit zu schenken sei. Auch das Grundkonzept der Klink wird als nachvollziehbar betrachtet. Die Fassadengestaltung sei jedoch noch zu schematisch und wenig aussagekräftig. Sie sei zu verfeinern, wobei ein eigenständiger Ausdruck gesucht und eine Anbiederung an die Gestaltung des 1944 abgebrannten Grand Hotels vermieden werden sollte.

2. Beurteilung der Vorlage durch den Gemeindevorstand

Der Regionale Richtplan Oberengadin formuliert das Ziel, dass sich die Siedlung im Grundsatz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets entwickeln soll. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten soll eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt und der Boden haushälterisch genutzt werden (Kapitel S 5.2 Siedlungsgebiet).

Eine Dichte gilt gemäss regionalem Richtplan als qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet «Serletta Süd» entspricht den Zielen und Grundsätzen des regionalen Richtplans Oberengadin:

- Die im Gebiet «Serletta Süd» vorhandenen Nutzungsreserven werden siedlungsbaulich und nutzungsmässig optimal genutzt. Die Nutzungsreserven werden in zwei Baukörpern (Grand Hotel Serletta und Klinik Gut) zusammengefasst. Die Baukörper sind geschickt an die Via Serlas gesetzt, sodass im südlichen Bereich des Gebiets «Serletta Süd» trotz des markanten Volumens des neuen Grand Hotels ein Freiraum erhalten werden kann.
- Das Siedlungsgebiet von St. Moritz ist durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Gebäudetypologien geprägt. Eine einheitliche Architektur und Formsprache ist nicht erkennbar. Vielfalt zeichnet das Ortsbild aus.
Markante Einzelobjekte prägen die Ansicht von St. Moritz-Dorf; eine bewegte Silhouette ist für St. Moritz charakteristisch (siehe Abbildung auf Seite 6). Ein siedlungsbaulich markantes Gebäude am Standort des heutigen Postgebäudes

im Stile des Grand Hotels Serletta würde sich gut in diese Silhouette einfügen lassen und damit den Ortsbau positiv beeinflussen.

In Bezug zu den Fünfsterne-Hotels in der näheren Umgebung (Palace, Kulm, Carlton) kann das Grand Hotel Serletta mit seiner Grösse und Formensprache auch als ortstypisch bezeichnet werden.

Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet «Serletta Süd» aus Sicht des Gemeindevorstands sowohl den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region Oberengadin als auch den ortsplanerischen Zielsetzungen bezüglich einer qualifizierten Siedlungsverdichtung und -erneuerung sowie Förderung der Hotellerie und Entwicklung des Gewerbes (Klinik) entspricht.

3. Behandlung der Vorlage im Gemeinderat

Die Vorlage zur Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet «Serletta Süd» wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27. August 2015 behandelt und verabschiedet. Bei Anwesenheit von 13 Mitgliedern hat der Gemeinderat mit 10 Jastimmen und 3 Neinstimmen der Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet „Serletta Süd“, bestehend aus nachfolgenden Planungsdokumenten:

- Teilrevision Baugesetz, Art. 80
- Teilrevision Bau- und Erschliessungsvorschriften «Serletta Süd»
- Genereller Gestaltungsplan «Serletta Süd» 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan «Serletta Süd», Teilplan Verkehr 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan «Serletta Süd», Teilplan Entsorgung 1:1000

zugestimmt.

Gleichzeitig wurde der Gemeindevorstand ermächtigt, Änderungen an der Vorlage, welche sich aus dem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ergeben, selbst vorzunehmen.

4. Volksabstimmung

Die St. Moritzer Stimmbevölkerung hat die Vorlage zur Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet «Serletta Süd» am 18. Oktober 2015 deutlich angenommen. Bei einer hohen Stimmbeteiligung von 66.75% haben sich die Stimmbürgerinnen und

Stimmbürger mit 1076 Jastimmen bei 617 Neinstimmen sowie bei 12 Leerstimmen und 18 ungültigen Stimmen für eine Annahme der Vorlage zur Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet «Serletta Süd» ausgesprochen.

Anhang (Modellfotos)

