



Sitzung vom
25. April 2017

Mitgeteilt den
03. Mai 2017

Protokoll Nr.
355

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG	
E	- 3. MAI 2017
CH	RAUMENTWICKLUNG
AD	

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Moritz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche eine neue Nutzungsplanung für das Gebiet Serletta Süd beinhaltet. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

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

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 27. Oktober 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Richtprojekt 1:200, Bearth & Deplazes Architekten AG vom 25. Mai 2015
- Argumentarium Abbruch Postgebäude, GSP AG, Ende August 2014
- Umweltbericht Neubau Grand Hotel Serletta / Klinik Gut – mit Parkieranlage, Tuffli & Partner AG vom 14. Juli 2014 mit Ergänzung vom 17. August 2016
- Expertise Helikopterlandeplatz Neubauprojekt Klinik Gut, St. Moritz, Helikopter Landeplatz Consulting vom 24. Juli 2014
- Postgebäude Serletta St. Moritz, Kurzbericht Beurteilung Bausubstanz, Caprez Ingenieure AG vom 6. Juli 2014
- Stellungnahme steigerconcept ag vom 20. Juni 2014 zur Projektüberarbeitung vom 3. Juni 2014 betreffend Genereller Gestaltungsplan Serletta Süd

- Städtebauliche Studie Serletta, Planpartner AG vom 22. November 2013
- Verkehrsstudie St. Moritz, Hartmann & Sauter im Juni 2014
- Architekturgeschichtliches Gutachten Postgebäude St. Moritz, Michael Hanak, vom Februar 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste am 14. März 2013 einen umfassenden und am 24. Juli 2014 einen ergänzenden Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 18. Oktober 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. November 2015. Es gingen acht Beschwerden ein. Zwei davon konnte das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) in der Zwischenzeit zufolge Rückzugs abschreiben. Die verbleibenden sechs Beschwerden werden mit heutigem Datum in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 1. November 2016 ersuchte der Gemeindevorstand St. Moritz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Ausstand von Regierungsrat [REDACTED]

In den parallelen Beschwerdeverfahren hat Regierungsrat [REDACTED] in den Ausstand zu treten. Es erscheint als angebracht, dass [REDACTED] auch beim vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss in den Ausstand tritt.

C.

Gegenstand der Ortsplanungsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde St. Moritz bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Überbauung des Areals Serletta Süd mit einem neuen Hotel sowie mit einer Klinik. Die entsprechende Siedlungsverdichtung wird durch eine projektbezogene Anpassung des Generellen Gestaltungsplans aus dem Jahr 2002 herbeigeführt. Es werden

innerhalb bestimmter Baubereiche insbesondere die maximalen Gebäudehöhen verbindlich festlegt. Die bereits im Jahr 1999 ausgeschiedene Spezialzone Serletta (SZS) bleibt im Bestand unverändert. Wahlweise werden tiefere oder höhere Gebäudekomplexe zugelassen (tiefere Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen und (Gast-) Gewerbe; höhere Gebäude, falls Hotel und Klinik realisiert werden).

Die damit verbundene Siedlungsverdichtung schliesst die bauliche Lücke zwischen dem Dorf und dem Bahnhofareal unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung von öffentlichen Aussichtspunkten und (reduzierten) Freiflächen.

Die vom St. Moritzer Souverän im Verhältnis 63,6 % Ja- gegen 36,4 % Nein-Stimmen beschlossene neue Nutzungsplanung (NUP) Serletta Süd umfasst die Parzellen Nr. 1808 im Ausmass von 13 428 m² mit dem darauf befindlichen Postgebäude inkl. altem Postauto-Platz und unüberbautem Umschwung, Nr. 2354 im Ausmass von 12 846 m² mit dem unterirdischen Parkhaus Serletta See und der darüber sich befindlichen Residenza Rosatsch, das mit der Residenza Lumpaz überbaute Grundstück Nr. 2396 im Ausmass von gesamthaft 593 m² sowie die mit Tiefbauten überbauten Grundstücke Nr. 1102 (167 m²) und Nr. 2395 (1183 m²). Das Areal wird im Süden durch die Via Grevas (Engadinerstrasse) und im Süd-Osten sowie im Norden durch die Via Serlas eingegrenzt. Auf der Nordostseite angrenzend befinden sich überbaute Liegenschaften. Westwärts liegt unter anderem das Palace Hotel. Nördlich der Via Serlas am Serlettahang liegen teilweise noch unüberbautes Gelände sowie das überbaute Areal des Kulm Hotels und in grösseren Entfernungen in Richtung Nord-Osten und Osten zwischen Wohnbauten das Carlton Hotel und das Hotel La Margna.

Die Revisionsvorlage mit den Baubereichen I - VII, welche unter anderem eine flächenmässige Verkleinerung des Baubereichs I für oberirdische Bauten, aber zwei zusätzliche Baubereiche für ein Klinikgebäude (Baubereich II) und einen Verbindungstrakt (Baubereich III) vorsieht und im Vergleich zur NUP 2002 erheblich grössere Gebäudehöhen ermöglicht sowie abermals die Möglichkeit impliziert, das alte Postgebäude abzubrechen, beruht auf einem Richtprojekt Grand Hotel Serletta / Klinik Gut des renommierten Architekturbüros Bearth + Deplazes vom 9. September 2014, überarbeitet am 25. Mai 2015. Sie schafft zur Hauptsache entlang der Via Ser-

las im Bereich des vorbestandenden Postgebäudes auf der Parzelle Nr. 1808 die raumplanerischen Grundlagen für den Bau eines neuen Hotels mit Restaurationsflächen und ergänzenden kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen (Baubereich I), eines östlich des Hotels situierten separaten Klinikgebäudes als Ersatz für die ortsansässige Orthopädie-Klinik Gut insbesondere mit Patientenzimmern und Arztpraxen (Baubereich II) sowie eines Zwischenbaus als Verbindung zwischen diesen Gebäudekomplexen unter anderem für Technikräume sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Baubereich III). Westlich des Hotels und auf dem Dach des Zwischentrakts im Baubereich III sind zwei Aussichtsterrassen vorgesehen. Gegenstand der Planung bilden zudem eine mehrstöckige, unter der Hotelanlage vorgesehene Parkierungsanlage sowie ein Helikopterlandeplatz auf dem Dach des geplanten Klinikgebäudes.

Die verabschiedeten Bau- und Erschliessungsvorschriften für Serletta Süd im Baubereich I lassen alternativ und kumulativ zum vorgesehenen Hotel unter anderem auch den Bau von Wohnungen im Rahmen des jeweils geltenden kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu, wobei für den Fall, dass im Baubereich I kein Hotel errichtet wird, die Höhenkote von 1820 m ü.M. nicht überschritten werden darf.

Mit Datum vom 16. September 2015 wurde zwischen [REDACTED] ein Planungsvertrag abgeschlossen, in welchem unter II./2 festgestellt wurde, dass die Planungsrevision keine Planungsvorteile zur Folge habe, sofern die zulässige Mehrnutzung bzw. Mehrhöhe im Vergleich zur NUP 2002 nur für die beabsichtigte Hotel- und Kliniknutzung beansprucht werde. Gemäss II./5 des Planungsvertrags ist die Gemeinde zudem berechtigt, „diese Ortsplanungsrevision zu überprüfen und anzupassen, wenn innert zehn Jahren seit ihrer Rechtskraft kein Baugesuch für das Grand Hotel oder die Klinik Gut eingereicht wird oder von einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.“

D.

Materielle Prüfung der neuen Nutzungsplanung Serletta Süd

Die Prüfung wird nachstehend nach folgendem Prüfprogramm vorgenommen:

- 1. Prüfung unter dem Aspekt der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG)**
- 2. Prüfung der Übereinstimmung mit der Richtplanung**
 - 2.1 Entwurf zum kantonalen Richtplan Siedlung
 - 2.2 Regionaler Richtplan Oberengadin
- 3. Prüfung unter dem Aspekt der Koordination mit anderen Planungen**
 - 3.1 Einbezug des Teilgebiets Serletta Nord in die Planung?
 - 3.2 Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonensituation von St. Moritz
 - 3.3 Genereller Gestaltungsplan „schützenswerte Bauten“
- 4. Prüfung des Planungsberichts**
- 5. Vorprüfungsverfahren**
- 6. Prüfung unter dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung**
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Prüfung des Bedarfs nach einem neuen Hotel sowie einer neuen Klinik
 - 6.3 Prüfung des vorgesehenen Standorts
 - 6.4 Prüfung des Bedarfs für das vorgesehene Nutzungsmass im Baubereich I
- 7. Prüfung unter dem Aspekt der Kompensation (Art. 38a Abs. 2 RPG)**
- 8. Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse**
- 9. Prüfung unter dem Aspekt ISOS**
- 10. Prüfung unter dem Aspekt UNESCO-Weltkulturerbe**
- 11. Prüfung unter dem Aspekt des Umweltrechts**
 - 11.1 Die umweltrechtlichen Prüfungen
 - 11.2 Zur Verbindlichkeit des Richtprojekts
 - 11.3 Prüfung des Erfordernisses einer förmlichen UVP
 - 11.4 Prüfung des Umweltberichts
 - 11.5 Prüfung unter dem Aspekt des Lärmschutzrechts

- 11.6 Prüfung unter dem Aspekt der Luftreinhaltung
- 11.7 Prüfung unter den Aspekten Altlasten und Bauschadstoffe
- 11.8 Prüfung weiterer umweltrechtlicher Belange und Fazit
- 12. Prüfung unter dem Aspekt der denkmalpflegerischen Situation des Postgebäudes**
- 13. Prüfung unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes und der Gestaltung**
- 14. Prüfung unter dem Aspekt der Planungsmehrwertabschöpfung**
- 15. Prüfung des Helikopterlandeplatzes**
- 16. Prüfung unter dem Aspekt des Verkehrskonzepts von St. Moritz**
- 17. Zusammenfassende Interessenabwägung**

1. Prüfung unter dem Aspekt der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG)

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit. Indessen hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105; 124 II 391 E. 4b S. 396; 123 I 175 E. 3a S. 182 f.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band 1, 3. Auflage, Zürich 1999, S. 119 f.). Auch der bauwillige Grundeigentümer hat einen Anspruch auf Überprüfung und gegebenenfalls auf Anpassung der Nutzungsordnung an veränderte Verhältnisse, wenn z.B. die geltende Zonenplanung ihn in der Nutzung seines Grundstücks einschränkt und kein genügendes öffentliches Interesse mehr an der Aufrechterhaltung der Eigentumsbeschränkung besteht (BGE 127 I 193 E. 6b S. 105 f.; 120 Ia 227 E. 2c S. 232 f.; 106 Ia 383 E. 3c S. 387; je mit Hinweisen). Methodisch hat die Behörde, welche eine Planänderung erwägt, zunächst zu prüfen, ob überhaupt veränderte Verhältnisse vorliegen, wobei für eine Revision von grundeigentümergebundenen Nutzungsplänen eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse erforderlich ist (Art. 21 Abs. 2 RPG). Liegt eine solche vor, ist in einem zweiten Schritt der Anpassungsbedarf zu prüfen. Selbst wenn auch dieser zweite Schritt bejaht werden kann, dürfen Raumpläne dennoch nur angepasst

werden, wenn in einem dritten Schritt die umfassende Interessenabwägung zugunsten einer Planänderung ausfällt. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5b S. 455; 109 Ia 113, je mit Hinweisen). Als Gründe für eine Planänderung fallen sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch solche in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105 f.; 120 Ia 227 E. 2b S. 231). Ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG sind gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG Zonenpläne unter dem Aspekt des Bauzonenbedarfs nach etwa 15 Jahren zu überprüfen. Je näher eine Planrevision der Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürfen auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteil BGer 1A.125/2005 vom 21. September 2005, E. 4.1 und 4.2 hinsichtlich einer Planänderung nach 12 Jahren; Urteil BGer 1P.297/2002, 1P.395/2002 vom 26. November 2002, E. 3.3 betreffend einer Anpassung nach ca. 13 Jahren, sowie das Urteil BGer 1C.367_2016 vom 7. Februar 2017, E. 4.1 mit Bezug auf die Anpassung einer ebenfalls auf das Jahr 2002 zurückgehenden Nutzungsplanung). Bei der Interessenabwägung ihrerseits ist hinsichtlich des Interesses an der Anpassung an veränderte Verhältnisse die Wichtigkeit der Änderungsgründe zentral. In der Rechtsprechung ist die Beachtung der in Art. 3 RPG aufgeführten Planungsgrundsätze als gewichtiger Grund anerkannt (Urteil BGer 1A.162/2002 und 1P.392/2002 vom 10. Dezember 2002, E. 5.2; Urteil BGer 1P.37/2005 vom 7. April 2005, E. 4.1).

Wendet man diese Grundsätze auf die vorliegende NUP Serletta Süd an, so ergibt sich was folgt: Die letzte Planung für Serletta Süd liegt immerhin 13 Jahre zurück. Nach einer solchen Dauer ist generell nicht zu beanstanden, wenn eine Planungsbehörde eine Nutzungsplanung überprüft. Jedenfalls dürfen nach 13 Jahren an der Erheblichkeit der veränderten Verhältnisse nicht übermässig hohe Anforderungen gestellt werden, weil je älter ein Plan ist, desto weniger erheblich müssen die veränderten Verhältnisse sein. Nicht bloss veränderte Verhältnisse, sondern erheblich veränderte Verhältnisse im Sinne der vorstehenden Ausführungen sind vorliegend in mehrfacher Hinsicht für Serletta Süd zu bejahen:

- a) Der im Jahr 2009 genehmigte Regionale Richtplan Zweitwohnungsbau für das Oberengadin (RIP OE), die im Jahr 2010 durch den Bundesrat genehmigte Anpassung „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ im Richtplan des Kantons Graubünden (KRIP GR) sowie insbesondere der am 11. März 2012 angenommene Art. 75a der Bundesverfassung (BV) und die gestützt darauf ergangene Zweitwohnungsgesetzgebung auf Bundesebene haben allesamt eine äusserst massive Einschränkung des bisherigen Zweitwohnungsbaus für das Oberengadin zur Folge gehabt, so dass neue volkswirtschaftliche Entwicklungsansätze für diese Region geschaffen werden mussten. Für Graubünden generell und St. Moritz speziell konnten solche Impulse unter anderem im Bereich der Hotellerie und des Gesundheitstourismus gefunden werden, was wiederum völlig veränderte raumplanerische Grundlagen erforderlich macht, zumal zeitgemässe Hotels aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht auf grosse Geschossflächen und somit auf grosse Bauvolumina angewiesen sind (Näheres hiezu unter Ziff. 6.4 nachstehend). Für solche veränderte Nutzungsansprüche erweisen sich die NUP 1999 (Totalrevision OP St. Moritz) und die NUP 2002 (Ergänzung Serletta Süd) eindeutig als zu restriktiv und daher als ungeeignet. Die Praxis der Gemeinde St. Moritz, Hotelbetriebe an touristisch relevanten Standorten durch projektbezogene Nutzungsplanungen zu fördern, ist im Übrigen nicht neu, wie unter anderem die jüngeren Beispiele Suvretta House, Laudinella und La Margna beweisen.
- b) Am 1. Mai 2014 haben die Ziele und Grundsätze der haushälterischen Nutzung des Bodens mit den neuen Bestimmungen von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG für die ganze Schweiz grundlegende Änderungen erfahren, indem mittels vorgeschriebener Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung die bestehenden Siedlungsflächen besser genutzt werden müssen. Für St. Moritz mit seinen beschränkten Baulandreserven, aber mit einem erheblichen Baulandbedarf für zukunftsweisende Grossanlagen im Bereich Hotellerie und Gesundheitstourismus, ist diese bundesrechtlich vorgeschriebene Pflicht zur Verdichtung zentral, weshalb sich die Überprüfung und Anpassung von Nutzungsplänen mit nicht oder nicht vollständig ausgeschöpften baulichen Nutzungsreserven geradezu aufdrängt (vgl. VLP-ASPAN, Raum und Umwelt, September 3/2015, Siedlungen hochwertig verdichten, 5.2 ff.). Für Serletta Süd gilt

diese Pflicht zur baulichen Verdichtung zusätzlich in ganz besonderem Mass, weil dieses Bauareal in den Jahren 1999/2002 aus Gründen, worauf noch näher einzugehen sein wird, mit sehr grossen nicht überbaubaren Freiflächen belegt worden war, was nach heutigen gewandelten Planungsgrundsätzen kaum noch adäquat ist und so beschlossen würde (vgl. hierzu Bundesgerichtsurteile 1C_419/2015 und 1C_469/2015 vom 3. Oktober 2016 hinsichtlich Verdichtungspflicht für gemischte Zonen).

- c) Die Klinik Gut, welche ein wichtiges Element in der regionalen Gesundheitsversorgung sowie im zukunftssträchtigen Gesundheitstourismus bildet, ist am jetzigen Betriebsstandort im Zentrum von St. Moritz zu klein und kann dort auch nicht bedarfsgerecht erweitert werden, weshalb in St. Moritz seit Jahren erfolglos ein Ersatzstandort gesucht wurde. Wie nachstehend unter Ziff. 6 noch näher zu begründen ist, erweist sich das zentrumsnahe Gebiet von Serletta Süd mit seiner guten Anbindung an das Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr sowie in Verbindung mit einem neuen Hotel als ideal. Eine Verlegung des Betriebsstandortes der volkswirtschaftlich und für die Reputation von St. Moritz sehr wichtigen Klinik Gut in eine andere Gemeinde innerhalb oder ausserhalb des Oberengadins wäre dagegen für St. Moritz in jeder Hinsicht äusserst nachteilig.

Diese veränderten Verhältnisse begründen nicht nur gesamthaft, sondern auch je einzeln nicht nur den Tatbestand der seit dem letzten Planerlass im Jahr 2002 eingetretenen erheblich veränderten Verhältnisse für die grundsätzliche Überprüfung der Planung im ersten Schritt, sondern zusätzlich auch den Tatbestand des tatsächlich erforderlichen Anpassungsbedarfs gemäss zweitem Prüfungsschritt.

Im Rahmen der abschliessend noch vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung, welche im Grundsatz für oder gegen eine Planänderung spricht, fällt hier zentral ins Gewicht, dass ein eminentes öffentliches Interesse an der Schaffung grosszügiger planerischer Rahmenbedingungen für ein neues Hotel und eine neue Klinik in Serletta Süd im Nachgang zu den restriktiven Entwicklungen im Bereich Zweitwohnungsbau in St. Moritz besteht. Die moderne Hotellerie und der Gesundheitstourismus sind für die künftige wirtschaftliche Entwicklung in Graubünden zentral. Dass damit in Serletta Süd gleichzeitig der bundesrechtlichen Verpflichtung zur

Siedlungsentwicklung nach innen und zur Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) entsprochen werden kann, begründet zusätzlich ein grosses öffentliches Interesse an der Planänderung, zumal die haushälterische Nutzung des Bodens ein ganz zentrales Anliegen im Raumplanungsrecht bildet. Auch der bisherige weitgehende Stillstand in der baulichen Nutzung des Serlettahangs, worauf nachstehend noch näher eingegangen wird, sowie die sich ergebende Möglichkeit einer Aufwertung des Ortsbildes und des Tourismusstandortes St. Moritz durch eine überzeugende Siedlungsentwicklung an prominenter Lage, welche nicht bloss planerisch festgeschrieben, sondern innert nützlicher Frist auch baulich realisiert werden kann, sprechen zusätzlich für ein grosses öffentliches Interesse an der Planänderung.

Dem stehen weder ebenbürtige noch übergeordnete Interessen gegenüber: Weil gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG Zonenpläne in der Regel nach etwa 15 Jahren ohnehin zu überarbeiten sind und die letzte Anpassung bereits rund 13 Jahre zurückliegt, spielt vorliegend das Vertrauen der Eigentümer von Grundstücken in der näheren und weiteren Umgebung in die Planbeständigkeit der NUP Serletta Süd 2002 nur noch eine untergeordnete Rolle, welche durch einen weiteren besonderen Umstand zusätzlich geschmälert wird: Die im Jahr 2002 neu gefassten Vorschriften zum GEP und GGP Serletta Süd behielten unter B III./1.2 bereits für den Fall der Neuüberbauung des Baubereichs I (Parzelle Nr. 1808), gegebenenfalls unter Einbezug der Parzelle Nr. 2354, explizit den Erlass eines neuen GGP vor. Irreversible Vermögensdispositionen anderer Eigentümer, welche angesichts dieser konkreten Rahmenbedingungen den Schutz ihres Vertrauens auf die Planbeständigkeit über 13 Jahre hinaus allenfalls nahelegen würden, sind nicht auszumachen. Auch andere überwiegende Privatinteressen oder öffentliche Interessen am Weiterbestand des nicht mehr zeitgemässen raumplanerischen status quo sind zu verneinen. Insbesondere der Umstand, dass mit der Realisierung eines neuen Hotels in Serletta Süd den für die Volkswirtschaft ebenfalls bedeutsamen Hotels Palace und Kulm die bisherige freie Sicht auf den See und die Bergwelt teilweise eingeschränkt wird, vermag an dieser Güterabwägung nichts zu ändern: Die beiden historischen Hotels verfügen immer noch über eine sehr gute Sicht auf die Naturschönheiten des Oberengadins. Abgesehen davon dürfen aufgrund der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) und der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) einzelne Mitbewerber im Rahmen des staatlichen Handelns,

wozu auch die Nutzungsplanung gehört, nicht bevorzugt oder benachteiligt werden. Abschliessend ist auch festzuhalten, dass sich der St. Moritzer Souverän nach einem langwierigen Abstimmungskampf, in welchem alle vorstehend aufgeführten Vor- und Nachteile breit offengelegt wurden, letztlich mit grosser Mehrheit für eine höhere Gewichtung der mit der neuen Planung verfolgten öffentlichen Interessen an einem Hotel und an einer Klinik ausgesprochen hat. Der Regierung steht es nicht zu, in diese kommunale politische Interessenabwägung korrigierend einzugreifen, zumal diese auch aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden ist. Die plausible kommunale Interessenabwägung ist mit Rücksicht auf die Gemeindeautonomie vielmehr zu schützen.

In Würdigung sämtlicher Umstände und nach umfassender Prüfung der Interessenlage kann also zusammenfassend festgehalten werden, dass Gründe der Planbeständigkeit der vorliegenden neuen NUP nicht entgegen gehalten werden können.

2. Prüfung der Übereinstimmung mit der Richtplanung

2.1 Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende NUP Serletta Süd mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) resp. mit dem derzeit in Erarbeitung sich befindlichen Kantonalen Richtplan Siedlung sowie mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP) übereinstimmt.

2.2 Entwurf zum kantonalen Richtplan Siedlung

Um die in Revision sich befindliche kantonale Richtplanung und die künftige Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung St. Moritz nicht nachteilig zu präjudizieren, ist die vorliegende Nutzungsplanung vorab auf deren Vereinbarkeit mit dem aktuellen Entwurf des kantonalen Richtplans Siedlung (Entwurf KRIP Siedlung) zu prüfen. Unter dem Aspekt der raumkonzeptionellen Leitsätze (Raumkonzept und Siedlungsstrategie) kann festgestellt werden, dass Hotel und Klinik geeignete Nutzungen bilden, um die angestrebten raumtypbezogenen Entwicklungen (Zentrumsfunktion mit internationaler Ausstrahlung und Destinationsprofil stärken, vgl. Entwurf KRIP Siedlung Ziff. 5.1.1 B und D) zu fördern. Zu den Standortanforderungen für ein zu-

kunftsgerichtetes touristisches Beherbergungsangebot gehören unter anderem die Lagefaktoren wie Aussicht, Umgebung, Besonnung und Nähe zu touristischen Attraktionen (vgl. Entwurf KRIP Siedlung Ziff. 5.2.5 B Leitsätze). Unter dem Aspekt des Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen und der Abstimmung Siedlungsverkehr kann festgestellt werden, dass Serletta Süd einen über die angestrebten Minstdichten hinausgehenden Beitrag zur Siedlungsverdichtung in einem Gebiet mit guter ÖV Anbindung leistet. Alles was – wie im vorliegenden Fall – im optimalen Erschliessungsbereich ÖV liegt, wird zudem nicht bloss als Land qualifiziert, welches nicht zur Auszonung geeignet ist, sondern im Gegenteil als Fläche behandelt, welche mobilisiert, verdichtet und aufgezonzt werden soll. Im Entwurf KRIP Siedlung ist das gesamte Gebiet von Serletta Süd als bestehende Bauzone eingetragen, und die fragliche Fläche wird trotz der Freihalteflächen gemäss rechtskräftiger NUP als vollumfänglich überbaut qualifiziert, was nach den massgebenden Kriterien, die dem KRIP Siedlung zugrunde liegen, nicht zu beanstanden ist. Auch mit Bezug auf Gestaltung und Baukultur (Entwurf KRIP Siedlung Ziff. 5.1.3) sind keine Divergenzen zwischen der vorliegenden Nutzungsplanung und dem Entwurf KRIP festzustellen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die NUP Serletta Süd in Übereinstimmung mit dem Entwurf zum KRIP Siedlung steht.

2.3 Regionaler Richtplan Oberengadin

Relevant für die vorliegende NUP ist insbesondere das regionalrichtplanerische Objekt S 5.2 Siedlungsgebiet vom 26. Januar 2012 (mit RB Nr. 1200 vom 18. Dezember 2012 in Kraft getreten), welches im bestehenden Siedlungsgebiet eine qualifizierte Dichte anstrebt. Eine Dichte gilt danach als qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Die Gemeinden legen räumlich differenziert, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten fest.

Der Vorlage kann haushälterische Bodennutzung attestiert werden: Sie weist eine angemessen hohe Nutzungsdichte in der Grössenordnung zwischen 0,8 und 1,0 äquivalente Geschossflächennutzungsziffer auf. Ferner kann sie als ortstypisch bezeichnet werden, weil sie das historische Bebauungsmuster der traditionellen Hotelpaläste in aktualisierter Weise reproduziert. Auch kann sie als Bereicherung für das

Ortsbild angesehen werden, weil sie die Avantgarde sowohl der Bündner und Schweizer Architekturqualität als auch des St. Moritzer Pioniergeistes repräsentiert. Schliesslich kann ihr anhand der hohen Stimmbeteiligung von 67 % und eines Ja-Anteils der abgegebenen Stimmen von 63 % sowie der umfangreichen Öffentlichkeits- und Mitwirkungsarbeit auch Gesellschaftstauglichkeit attestiert werden. In diesem Sinne erfüllt die Vorlage die hohen Erwartungen der Regionalrichtplanung.

Die Übereinstimmung der verabschiedeten NUP mit dem RRIP ist demnach in jeder Hinsicht gegeben: Mit der im Richtplan verlangten qualifizierten Dichte und haushälterischen Nutzung des Bodens ist genau die bereits erörterte Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) mittels besserer Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) gemeint. Diese Verdichtung erfolgt für einen hier klar ausgewiesenen Bedarf nach einem neuen Hotel und einem Klinikgebäude (Näheres hierzu in Ziff. 6.2 nachstehend). Mit der geplanten Konzentration der baulichen Eingriffe an den Rändern können die restlichen Grünräume in Serletta Süd erhalten werden. Die mannigfaltig vorzufindenden Baustile aus den verschiedenen Zeitepochen im Oberengadin generell und in St. Moritz speziell begründen keine auch nur im Ansatz homogene traditionelle Bauweise. Grossvolumige markante Gebäude, wie sie im Richtprojekt dargestellt sind, heben sich in keiner Weise negativ von den übrigen prominenten Baukörpern in der Umgebung ab (wie z.B. Palace Hotel, Kulm Hotel und Carlton Hotel). Vielmehr übersetzen sie die bereits vorhandene historische Hotelarchitektur in eine moderne zeitgenössische Architektursprache, welche das Ortsbild positiv beeinflusst. Gleichzeitig wird die Via Serlas durch die strassenbegleitende Bebauung aufgewertet, insbesondere wenn dereinst im Teilgebiet Serletta Nord auch noch der Baubereich D mit ebenfalls grossvolumigen Baukörpern überbaut ist. Verwiesen sei diesbezüglich auch auf die nachfolgenden Erwägungen hierzu unter Ziff. 13 zum Ortsbildschutz.

3. Prüfung unter dem Aspekt der Koordination mit anderen Planungen

3.1 Einbezug des Teilgebietes Serletta Nord in die Planung?

Es fragt sich, ob das Teilgebiet Serletta Nord in die vorliegende NUP hätte einbezogen werden müssen.

Tatsächlich ist die Planung 1999 als „Teilgebietsplanung Serletta“ titulierte und damit als „Gesamtplanung“ konzipiert worden. Ob deswegen eine gesonderte Teilrevision der Planung für das Gebiet Serletta Süd ausgeschlossen ist, beurteilt sich freilich nicht nach irgendwelchen in der Vergangenheit verwendeten Begriffen, sondern einerseits nach dem Sinn und Zweck der seinerzeitigen Planung und andererseits nach den heute allgemein anerkannten und praktizierten Planungsgrundsätzen. Zunächst ist festzuhalten, dass Serletta Süd und Serletta Nord Geländeabschnitte mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen und Qualitäten hinsichtlich des Freiraums bilden. So ist im Gegensatz zu Serletta Nord der Freiraum von Serletta Süd geprägt von Verkehrsinfrastruktur ohne besondere Qualität. Folgerichtig wurden bereits bei der Planung im Jahr 1999 die Nutzungen für das gesamte Gebiet Serletta nicht in einem einheitlichen Plan festgelegt, sondern in für die Teilgebiete Süd und Nord gesonderten Plänen, womit bereits formell zum Ausdruck gebracht wurde, dass den zwei durch die Via Serlas getrennten Gebieten gesonderte Betrachtungsweisen und Planungsentscheide zugrunde lagen. Der Einbezug des Teilgebiets Serletta Süd in die Teilgebietsplanung Serletta im Jahre 1999 erfolgte im Wesentlichen nur deshalb, weil im Teilgebiet Serletta Nord ursprünglich eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen war, welche durch einen Erschliessungstunnel ab Bahnhof durch das Teilgebiet Serletta Süd zugänglich gemacht werden musste. Mit der späteren planerischen Verlegung der öffentlichen Parkieranlage nach Serletta Süd und dem zusätzlichen Einbezug der überbauten Parzelle Nr. 1808 (Postliegenschaft mit Postautoplatz) in die Spezialbauzone Serletta im Rahmen der wohlverstandenen bereits damals nur auf diesen südlichen Geländeabschnitt erfolgten Teilrevision im Jahre 2002 ist dieser primäre (Erschliessungs-) Grund für eine Gesamtplanung weggefallen. Damit ist die Planung für die zwei Teilgebiete bereits vor über 14 Jahren im Wesentlichen getrennt und für beide Geländeabschnitte verselbständigt worden, wobei für den Teilbereich Serletta Süd im Jahr 2002 die Planung bereits einen erheblichen Detaillierungsgrad aufwies, dies ganz im Gegensatz zur Nutzungsplanung für Serletta Nord. Bei der jetzigen Teilrevision der Ortsplanung geht es also nicht mehr um eine Änderung des Gesamtplanungskonzepts, sondern einzig um Änderungen und Anpassungen der bereits im Jahr 2002 mit einem hohen Detaillierungsgrad verabschiedeten NUP Serletta Süd.

Auch von der ursprünglich definierten Zielsetzung, den durchlaufenden Grünhang zwischen dem Kulm Hotel und dem See aus Gründen des Ortsbildes möglichst frei zu halten, wurde bereits mit der im Jahr 1999 verabschiedeten Nutzungsplanung im GGP Serletta, Teilgebiet Nord, fundamental abgewichen, dies insbesondere wegen der darin vorgesehenen Bebauung des noch gänzlich unüberbauten und mit Blick auf den Ortsbildschutz zentralen Hangabschnitts nördlich der Via Serlas (Baubereich D): Die darin getroffene Festlegung, nördlich entlang der Via Serlas mehrere grossvolumige Baukörper zu realisieren, hält zwar Teile des attraktiven Freiraums am Kulm-Hang frei, unterbricht aber weitgehend den zusammenhängenden Grünraum zwischen Hotel Kulm und See.

Dass auch in Zukunft Revisionen der Grundordnung für das Gelände unterhalb der Via Serlas ohne formellen Einbezug des darüber liegenden Geländeabschnitts möglich sein sollten, ergibt sich im Übrigen auch aus den Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd vom 2. Juni / 22. Oktober 2002. Darin wurde in lit. B/1.1 und 1.2 geregelt, dass bei einer vollständigen Neuüberbauung der Parzelle Nr. 1808, welche schon damals den Abbruch des Postgebäudes implizierte, ein neuer GGP über die ganze Fläche des Baubereichs I erlassen werden müsse. Von einem Einbezug von Serletta Nord in eine solche neue generelle Gestaltungsplanung war nirgends die Rede. Umgekehrt ist im Rahmen der noch nicht abgeschlossenen Quartierplanung für den Baubereich D in Serletta Nord gleichzeitig eine Teilrevision des GEP und des GGP Serletta Nord vorgesehen. Mit der Konzentration der baulichen Nutzung im westlichen und nördlichen Teil von Serletta Süd gemäss der am 18. Oktober 2015 verabschiedeten NUP Serletta Süd kann nach wie vor ein beachtlicher Freiraum im Süden erhalten werden, ohne dass sich hinsichtlich dieser Freihaltebereiche eine besondere verfahrensmässige Abstimmung mit dem Gelände nördlich der Via Serlas sachlich aufdrängen würde. Im Vergleich zur Nutzungsplanung 2002 werden mit der Nutzungsplanung 2015 sogar mehr freie Flächen gesichert, wie unter der nachstehenden Ziff. 7 noch näher zu begründen sein wird.

Die Planungsbehörde hat sich im Übrigen im Rahmen der vorliegenden Planung sehr wohl auch mit dem Teilgebiet Serletta Nord und auch mit den angrenzenden Gebieten auseinandergesetzt (vgl. hierzu Planungsbericht vom 12. August 2015, Kapitel 1., Ziff. 2, 3 und 4).

Unabhängig davon gilt es zu beachten, dass in Serletta Nord die Positionen der involvierten Eigentümer mit Bezug auf die persönlichen Planungspräferenzen in der Vergangenheit markant auseinandergehen, so dass auch weiterhin mit langwierigen Planungen für Serletta Nord zu rechnen ist. Der gleichzeitige Einbezug von Serletta Nord in die aktuelle Planung würde daher das Verfahren für die zukunftssträchtige Planung Serletta Süd nur unnötig und für die Gemeinde und die Investoren unzumutbar erschweren und verzögern, wie die Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 eingeleiteten und bis heute nicht abgeschlossenen Quartierplanung für den Bereich D im Teilgebiet Serletta Nord mit den ebenfalls vorgesehenen Anpassungen des GEP und des GGP eindrücklich belegen. Auch dieser Umstand ist nicht zuletzt auf die Uneinigkeit zwischen [REDACTED] zurückzuführen. Mit einer Gesamtplanung würde die Planungsbehörde daher gegenüber der investitionswilligen [REDACTED] nicht nur das Verhältnismässigkeitsprinzip (Erforderlichkeit einer langwierigen unnötigen Gesamtplanung) verletzen, sondern auch ihrer Planungspflicht gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG nicht mit der verlangten Beförderlichkeit gerecht werden.

Dass die verabschiedete Nutzungsplanung Serletta Süd auch ohne formellen Einbezug von Serletta Nord aus planerischer Sicht sachgerecht ist, wird im Übrigen sowohl im Bericht vom 3. Juni 2014 der steigerconcept ag als auch in der städtebaulichen Studie der Planpartner AG vom 22. November 2013 bestätigt, worauf an dieser Stelle – um Wiederholungen zu vermeiden – vollumfänglich verwiesen werden kann. Diese überzeugenden Befunde vermag auch der von Seiten einer Beschwerdeführerschaft in Auftrag gegebene und in der Folge eingereichte Bericht [REDACTED] nicht zu entkräften, welcher offensichtlich von anderen tatsächlichen und planungsrechtlichen Grundlagen ausgegangen ist: Der Landschaftsraum ist bereits jetzt kein grosszügiger, zusammenhängender Grünraum, sondern eine zu einem erheblichen Teil mit sehr heterogenen Bauten, Anlagen und Strassen besetzte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets, die teilweise noch mit freien Flächen durchsetzt ist. Sobald aber der Baubereich D bergseits der Via Serlas mit den drei gestützt auf die Grundordnung zulässigen fünfgeschossigen Baukörpern überbaut sein wird, worauf [REDACTED] aus welchen Gründen auch immer in seiner Beurteilung mit keinem Wort eingeht, kann von einem durchgehenden attraktiven Landschaftsraum, der sich vom Kulmpark bis zum See

erstreckt, erst recht nicht mehr die Rede sein. Bereits diese drei grossvolumigen Gebäude entlang der Via Serlas werden zudem in Zukunft den südwestlichen Eingangsbereich von St. Moritz fundamental verändern, d.h. in Richtung Bahnhof vorverschieben, so dass schon aufgrund dieser falschen Prämissen auf die durchwegs sehr generell gehaltene, auf zwei Seiten zu Papier gebrachte Beurteilung nicht abgestellt werden kann.

Der Entscheid der Gemeinde, auf einen Einbezug des Teilgebiets Serletta Nord in die vorliegende NUP zu verzichten, erweist sich nach den vorstehenden Erwägungen also als richtig.

3.2 Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonensituation von St. Moritz?

Es fragt sich ferner, ob die Gemeinde mit der vorliegenden NUP Serletta Süd hätte zuwarten müssen, bis sie im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung eine umfassende Überprüfung ihrer Bauzonensituation vorgenommen hat.

Das ist zu verneinen. Inwieweit und wo die Gemeinde St. Moritz in den kommenden Jahren Bauzonenreduktionen vornehmen muss, ist zurzeit zwar noch offen. Fest steht dagegen schon heute, dass die Flächen in Serletta Süd mit der Residenza Rosatsch, dem grossen Parkhaus Serletta, dem Postgebäude samt Postautoplatz und der Residenza Lumpaz bereits weitgehend überbaut sind. Bei den für die Klinik zusätzlich beanspruchten Baubereichen II und III handelt es sich zudem nicht um ein peripher gelegenes, erst teilweise überbautes und unerschlossenes und damit nicht baureifes Gebiet, welches mit dem in BGE 140 II 25 ff zugrunde gelegenen Sachverhalt in Quarta Morta weit abseits vom Dorfbereich von Silvaplana vergleichbar wäre. Wie bereits ausgeführt worden ist, liegt das hier interessierende Bauareal entlang der Via Serlas mitten im Siedlungsgebiet von St. Moritz. Das Gelände ist allseitig von Bauzonen umgeben und in jeder Hinsicht voll erschlossen. Es liegt daher offensichtlich kein Gebiet für eine mögliche Reduktion der Bauzone im Sinne der vorzitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung vor.

Folgerichtig ist im Entwurf des KRIP Siedlung das gesamte Gebiet von Serletta Süd als bestehende, bereits überbaute Bauzone (Zentrumszone) verzeichnet. Unabhängig davon gilt es zu beachten, dass Land, welches wie vorliegend im optimalen Er-

schliessungsbereich ÖV liegt, nicht nur zur Auszonung ungeeignet ist, sondern umgekehrt mobilisiert, verdichtet und aufgezonnt werden soll, um dem Gebot der häuslicher Bodennutzung nachzukommen. St. Moritz ist zudem nur gehalten, seine Kapazitätsreserven in der Bauzonenkategorie der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) zu überprüfen und dies auch nur dort, wo sich Boden überhaupt für Auszonungen eignet, was bei Serletta Süd aufgrund der vorstehenden Ausführungen gerade nicht der Fall ist. Vorliegend ist zudem gar keine Vergrösserung des Nutzungspotentials im Bereich WMZ vorgesehen, weil die im Vergleich zur NUP 2002 vorgesehene Mehrnutzung im Wesentlichen für Hotel- und Kliniknutzungen bestimmt ist. Solche Nutzungen, welche faktisch jenen einer Hotelzone entsprechen, haben jedoch keinen WMZ-Charakter, so dass die Aufzonung keinen Einfluss auf die WMZ-Kapazitäten und die daraus resultierenden planerischen Konsequenzen hat.

Die vorliegende Nutzungsplanung präjudiziert also allfällige künftige Bauzonenreduktionen in St. Moritz im Bereich WMZ nicht negativ. Es liegt daher auch nicht eine Verletzung der Pflicht zur gesamthaften Überprüfung sämtlicher Bauzonen auf Gemeindegebiet vor.

3.3 Genereller Gestaltungsplan „schützenswerte Bauten“

Die eingeleitete Revision des Generellen Gestaltungsplans der Gemeinde St. Moritz hinsichtlich der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen steht der NUP Serletta Süd mit Bezug auf das alte Postgebäude nicht entgegen. Die Gemeinde hat nach eigenen Angaben die Gefahr einer allfälligen Präjudizierung dieser Revision geprüft und ist dabei nach einer nachvollziehbaren Interessenabwägung zum überzeugenden Schluss gelangt, dass die Interessen an einem Neubau im Baubereich I in jedem Fall höher zu gewichten sind als die Erhaltung eines Gebäudes, das lediglich als erhaltenswert eingestuft worden ist und nach fachmännischer Beurteilung sich in einem desolaten baulichen Zustand befindet, der sich auch durch zumutbare Sanierungsmassnahmen nicht mehr beheben lässt. Zudem wären insbesondere aufgrund der vorgegebenen Geschosshöhen des alten Postgebäudes konkrete rentable Umnutzungen sehr schwierig. Die Klassifizierung des alten Postgebäudes als schützenswerte Baute im Rahmen der laufenden Revision des GGP kann daher von vornherein ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch nachstehend unter Ziff. 12). Die Prüfung einer Unterschutzstellung des Postgebäudes wurde demnach verfahrens-

mässig durch die vorliegende gleichrangige Nutzungsplanung vorgeholt, was durchaus zulässig ist. Dieser Beurteilung haben sich auch die Stimmberechtigten von St. Moritz (welche dereinst auch über die schützenswerten Kulturobjekte im Rahmen des GGP Siedlung zu befinden haben werden) mit der am 18. Oktober 2015 erfolgten Annahme der vorliegenden NUP Serletta Süd bereits mit grosser Mehrheit definitiv angeschlossen, ansonsten sie der Vorlage, welche einen Abbruch des alten Postgebäudes impliziert, nicht zugestimmt hätten. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf die Erwägungen unter Ziff. 12 nachstehend.

4. Prüfung des Planungsberichts

Gemäss Art. 47 der bundesrätlichen Raumplanungsverordnung (RPV) muss die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem Bericht darüber erstatten, wie die Nutzungsplanung 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) sowie die Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, berücksichtigt. Dabei ist in formeller Hinsicht zu akzeptieren, dass die verschiedenen Inhalte unter Umständen in mehreren Dokumenten verteilt sind. Der Bericht zählt nicht zu den zwingenden Unterlagen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens, sondern bildet nur die Zusammenfassung der in verschiedenen Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse der Planungsbehörde (Ruch, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 15 zu Art. 26 RPG). Der Planungsbericht bildet daher auch keinen Bestandteil der zu verabschiedenden Nutzungsplanung, sondern er ist bloss ein Dokument der Entscheidungsgrundlage und hat als solcher reinen Informationscharakter. Er richtet sich gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV an die Genehmigungsbehörde und ist daher von den Stimmberechtigten nicht zu genehmigen. Nichts anderes ergibt sich aus Art. 22 Abs. 2 und Art. 48 Abs. 1 KRG sowie Art. 13 KRVO.

Fraglich ist höchstens, ob mit einem allfälligen unvollständigen Planungsbericht, welcher zu Informationszwecken auflag, die unverfälschte Willenskundgabe der Stimmberechtigten und damit das politische Stimmrecht (Art. 34 Abs. 2 BV und Art. 10 KV) verletzt worden sein könnte. Dies ist an dieser Stelle nicht näher zu prüfen, weil solche Verletzungen mittels Stimmrechtsbeschwerde gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. b VRG

innert zehn Tagen seit Kenntnis des Beschwerdegrundes (Art. 60 Abs. 2 VRG) anzu-
fechten gewesen wären, was vorliegend nicht erfolgt ist.

Die formelle Vollständigkeit sowie die materielle Richtigkeit des Planungsberichts
gemäss Art. 47 RPV sind wie erwähnt jedenfalls nicht Gültigkeitsvoraussetzungen für
die verabschiedete Nutzungsplanung. Dass die Grundlagen für den Planungsbericht
durch die Bauherrin selbst erarbeitet worden sind, bildet ebenfalls keinen Mangel,
nachdem der Gemeindevorstand die darin getroffenen Feststellungen und Erwägun-
gen nachweislich geprüft und übernommen hat. Bei projektbezogenen Nutzungspla-
nungen werden die Grundlagen und ersten Entwürfe denn auch häufig von Grundei-
gentümerinnen und Grundeigentümern beigebracht, welche gemäss Art. 22 Abs. 4
KRG sogar zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet werden können.

Unabhängig von der Frage, ob der Planungsbericht in formeller Hinsicht vollständig
ist, hat die Gemeinde in ihren Beschwerderechtschriften ergänzend zum Planungs-
bericht umfassend begründet und belegt, welche Abklärungen und Interessenabwä-
gungen der Revisionsvorlage zugrunde liegen. Bei allfälligen Mängeln oder Unvoll-
ständigkeiten des Planungsberichts ist es daher allein der Regierung als Genehmi-
gungsbehörde und einzige Adressatin des Planungsberichts überlassen, zu ent-
scheiden, ob die Vorlage spruchreif ist aufgrund der gesamten Aktenlage, wozu ins-
besondere der Umweltbericht der Tuffli & Partner AG vom 14. Juli 2014, die Städte-
bauliche Studie der Planpartner AG vom 23. November 2014, das Argumentarium
Abbruch Postgebäude der Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG
(GSP) von Ende August 2014, die Beurteilung der Bausubstanz durch die Caprez In-
genieure AG vom 6. Juli 2014, die Verkehrsstudie St. Moritz, Planungsbericht Hart-
mann & Sauter vom Juni 2014 sowie die Expertise Helikopterlandeplatz der Firma
Helikopter Landeplatz Consulting vom 24. Juli 2014 gehören, welche allesamt zu In-
formationszwecken Gegenstand der zweiten Mitwirkungsaufgabe vom Juni 2015 bil-
deten. Die Regierung ist im Übrigen auch befugt, selber eine umfassende (Gesamt-)
Interessenabwägung vorzunehmen, wenn im Planungsbericht allenfalls eine den An-
forderungen von Art. 3 Abs. 2 RPV nicht genügende Darstellung der Interessenab-
wägung enthalten sein sollte (Urteil 1C_164/2012 vom 30. Januar 2013 E. 5.1).

Wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt, ist für die Regierung der rechtserhebliche Sachverhalt rechtsgenügend erstellt und die Sache spruchreif, so dass es auch unter dem Aspekt des Verhältnismässigkeitsprinzips unangebracht wäre, den Nutzungsplanentscheid des Souveräns der Gemeinde St. Moritz allein wegen allfälliger formeller Mängel im Planungsbericht aufzuheben.

5. Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften der Fachstelle zur Vorprüfung. Diese prüft die Vorlage und gibt der Planungsbehörde Empfehlungen ab. Der einzige Zweck des in Art. 12 Abs. 1 KRVO geregelten Vorprüfungsverfahrens besteht darin, zu vermeiden, dass dem kommunalen Souverän Planungen zur Beschlussfassung unterbreitet werden, welche sich nachträglich als nicht genehmigungsfähig erweisen. Das Vorprüfungsverfahren beschlägt damit keine Verfahrensrechte von Privaten. Ob eine Planung definitiv genehmigt werden kann oder nicht, entscheidet sich nicht im Vorprüfungsverfahren, sondern einzig im Genehmigungsverfahren vor der Regierung gestützt auf Art. 49 KRG. Die Tatsache, dass der zweite Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2014, welcher genau so wenig wie der Planungsbericht Gegenstand der Abstimmungsvorlage bildete, durch die zuständige kantonale Behörde definitiv zuhanden der kommunalen Planungsbehörde erstattet worden ist, besagt nichts über dessen Qualität. Gegenstand der zweiten Vorprüfung bildete nämlich im Wesentlichen nur noch die Prüfung, ob die Anregungen und Korrekturvorschläge gemäss der ersten umfassenden Vorprüfung in der überarbeiteten Vorlage berücksichtigt worden waren. Dass hierfür nicht sämtliche Amtstellen nochmals angehört werden mussten und dass in zahlreichen Punkten auf Stellungnahmen und Dokumente der ersten Vorprüfung abgestellt werden durfte, liegt aufgrund des Zwecks des Vorprüfungsverfahrens auf der Hand, so dass zusammenfassend die Art der Abwicklung des Vorprüfungsverfahrens kein Grund für eine Aufhebung der Nutzungsplanung bilden kann.

6. Prüfung unter dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung

6.1 Allgemeines

Der Boden ist haushälterisch zu nutzen (Art. 75 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG), und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG) durch

bessere Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Unter der Siedlungsentwicklung nach innen oder Innenentwicklung ist ein Entwicklungsansatz zur Stabilisierung der Siedlungsfläche zu verstehen, der auf die Nutzung und Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven, auf Massnahmen der Verdichtung sowie auf die Siedlungserneuerung ausgerichtet ist, dies alles mit dem Ziel, das Siedlungswachstum soweit möglich im Bestand aufzufangen. Dazu gehören unter anderem eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde mittels geeigneter Planungsmassnahmen sowie die Verhinderung von Baulandhortung.

6.2 Prüfung des Bedarfs nach einem neuen Hotel sowie einer neuen Klinik

Für das vorgesehene Vierstern-Hotel mit Ausrichtung auf Gesundheit, Rehabilitation und Wellness ist der Bedarf ausgewiesen, nachdem in den letzten Jahrzehnten in St. Moritz – wie an vielen anderen Orten – (zu) viele Hotels geschlossen worden sind. Insbesondere während der Hochsaison verfügt St. Moritz nachweislich über zu wenig Hotelbetten im oberen Qualitäts- und Kundensegment. Dass in St. Moritz generell die Hotellerie mittels geeigneter Planungsmassnahmen zu fördern ist, hat im Übrigen das Bundesgericht bereits im Zusammenhang mit der projektbezogenen Nutzungsplanung für das Suvretta House klar bestätigt (Urteil 1C_164/2012 vom 30. Januar 2013 E. 3.1 und 4.4). Die bereits bestehende Klinik Gut benötigt dringend zeitgemässe Behandlungsräume, da der heutige Standort im Dorfzentrum medizinisch, wirtschaftlich, baulich oder von den prozessualen Abläufen her den zukünftigen Anforderungen nicht (mehr) zu genügen vermag. Die Swisscom wird nach dem Abbruch des Postgebäudes eine neue Zentrale benötigen. Mit der Verbindung des neuen Hotels an prominenter Lage mit der Klinik Gut wird zudem ein neues Gesundheitszentrum geschaffen, welches St. Moritz als Destination im zukunftsweisenden internationalen Gesundheitstourismus massiv aufwertet.

6.3 Prüfung des vorgesehenen Standorts

Der Standort für das Gesundheitshotel mit Klinik ist an prominenter Lage zentrumsnah gelegen und bestens erschlossen. Aussicht und Besonnung sind förderlich und wichtig für den Heilungs- und Rehabilitierungsprozess. Die Nähe zum See als Naherholungsgebiet mit Spazierwegen macht den Standort für die vorgesehene Nutzung besonders attraktiv. Auch mit Blick auf die Baulandmobilisierung erweist sich das zukunftsweisende Projekt, welches die jahrelange bauliche Blockade in Serletta zumin-

dest für die Bauzone im südlichen Bereich durchbricht, als richtig, so dass zusammenfassend festzuhalten ist, dass Serletta Süd der geeignete Standort für das Hotel und die Klinik ist.

6.4 Prüfung des Bedarfs für das vorgesehene Nutzungsmass im Baubereich I

Die benachbarten Hotels Kulm und Palace liefern den klaren Beweis dafür, dass in der heutigen Zeit Hotels, wenn sie erfolgreich bestehen wollen, über eine bestimmte Grösse verfügen müssen. Im Gutachten der Quant AG konnte zudem der Nachweis erbracht werden, dass das dem Richtprojekt der Architekten Bearth & Deplazes vom 25. Mai 2015 zugrunde gelegte Raumprogramm für ein modernes Hotel mit Verbindung zu einer Klinik im Grundsatz betrieblich und wirtschaftlich bedarfsgerecht dimensioniert ist. Die Gegenüberstellung des mutmasslichen, bis zum Zeitpunkt der Baurealisierung ohnehin noch nicht abschliessend bestimmbareren Flächenbedarfs mit den Annahmen gemäss vorliegender Nutzungsplanung weist keine gravierenden Ungereimtheiten auf, welche auf Stufe Nutzungsplanung aus Sicht der Genehmigungsbehörde irgendwelche Reduktionen der Nutzungsmasse erfordern würden. Dass im Rahmen der Detailplanung Optimierungsmöglichkeiten mit Bezug auf das Raumprogramm unter Umständen möglich sein könnten, ist nicht auszuschliessen. Dies vermag aber den Bedarf für die Realisierung der vorgesehenen Baukuben für eine zeitgemässe Klinik und ein modernes Hotel in einer Top-Destination nicht im Grundsatz in Frage zu stellen. Das Raumprogramm muss mindestens teilweise auch mittelfristige innere Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten berücksichtigen, weil Gebäude aller Art im Gesundheitsbereich bekanntermassen regelmässig auf den neusten Stand zu bringen sind, was jeweils auch gewisse räumliche Veränderungen erfordern kann. Dass im Übrigen im Zuge der Gesamtfinanzierung neuer Hotelanlagen regelmässig auch Wohnungen erstellt werden müssen, ist eine allgemein bekannte Tatsache und findet ihren Niederschlag unter anderem auch in Art. 7 und 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ZWG. Ohne solche Möglichkeiten finden sich erfahrungsgemäss kaum noch Investoren, welche überhaupt bereit wären, in Bergregionen in die nicht sonderlich lukrative Hotellerie zu investieren. Der Bedarf für das vorgesehene Volumen im Bereich des Hotels kann damit zusammenfassend als rechtsgenügend ausgewiesen betrachtet werden. Dass die Baukuben in der Tendenz etwas grösser ausfallen, weil das Hotel in ein Gebiet mit wenig Umschwung zu liegen

kommt (grosszügigere Innenräume wegen fehlender Aufenthaltsflächen in der unmittelbaren Umgebung), spricht nach Auffassung nicht gegen den gewählten Standort.

7. Prüfung unter dem Aspekt der Kompensation (Art. 38a Abs. 2 RPG)

Es fragt sich, ob die ausserhalb der im Rahmen der NUP Serletta Süd von 1999 / 2002 festgelegten Baustandorte sich befindlichen Flächen der „Spezialzone Serletta“ als Bauzonen oder Nichtbauzonen gelten. Je nachdem läge eine Vergrösserung der Bauzone vor, welche aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG bis zur Genehmigung der vom Bund verlangten Richtplananpassung im Bereich Siedlung durch entsprechend grosse Auszonungen zu kompensieren wäre, was vorliegend nicht erfolgt ist.

Art. 38a RPG enthält die Übergangsbestimmungen zur RPG-Revision vom 15. Juni 2012, welche am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Danach müssen die Kantone innert fünf Jahren seit dem 1. Mai 2014 ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen. Bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG). Die gleichzeitig mit dem revidierten RPG am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision der RPV konkretisiert Art. 38a Abs. 2 RPG in Art. 52a Abs. 2 dahingehend, dass während der Übergangsfrist gemäss Art. 38a RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt (lit. a), wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant (lit. b), oder wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind (lit. c). Art. 38a RPG bildete einen indirekten Gegenvorschlag zu der von den Umweltverbänden im Jahr 2008 eingereichten Landschaftsinitiative. Diese wollte das Wachstum der Bauzonenflächen begrenzen und nicht etwa eine verbesserte Ausnutzung von Baugrundstücken in bereits überbautem Gebiet verhindern. Mit Art. 38a Abs. 2 RPG, welcher ebenfalls ausdrücklich auf die Flächen der Bauzonen abstellt, konnte das Initiativkomitee dazu bewogen werden, die Landschaftsinitiative zurückzuziehen.

Die Baubereiche I, II und III gemäss der vorliegenden neuen NUP Serletta Süd können bereits aufgrund der NUP 2002 nicht bloss formell aufgrund des Zonenplans, sondern auch materiell als Bauzone der Grundnutzung im Sinne von Art. 15 RPG qualifiziert werden. Um Bauzonen im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG handelt es sich nämlich immer dann, wenn die Hauptbestimmung einer Zone Bautätigkeiten zulässt, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen wie Landwirtschaft verbunden noch sonst wie von ihrer Bestimmung her auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind (Aemisegger/Kissling, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 38a N 29). Lediglich Grünzonen am Siedlungsrand, welche keinen funktionalen Bezug zum angrenzenden Siedlungsgebiet haben, sind als Nichtbauzonen zu qualifizieren. Liegt dagegen die Zone nicht am Siedlungsrand ohne funktionalen Bezug zum Siedlungsgebiet, sondern innerhalb des Siedlungsgebiets, wo sie wie vorliegend zu dessen Gliederung, dem Erhalt von Grünflächen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG oder dem Schutz ökologisch wertvoller Elemente innerhalb des Siedlungsgebiets dient, gehört sie funktionell zum Baugebiet (Urteil BGer 1C_33/2015, E.2.4).

Wendet man diese Kriterien auf den vorliegenden Fall an, so ergibt sich für die im Rahmen der NUP Serletta Süd 2015 definierten Baubereiche I-III was folgt: Lit. C Ziff. 5 der vormaligen Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften zur NUP Serletta Süd 2002 verweist auf Art. 105 des Baugesetzes, gemäss welchem in Freihaltebereichen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden dürfen (Hochbauverbot). Art. 105 BauG ist eine reine Gestaltungs- und keine Zonierungsvorschrift, welche folgerichtig gesetzessystematisch unter „4. Gestaltung“ figuriert. Entsprechend sind unterirdische Bauten und Anlagen aller Art sowie oberirdische Zufahrten, Zugänge, Besucherparkplätze usw. zulässig und damit zonenkonform. Solche baulichen Nutzungen wären in einer Nichtbauzone klar unzulässig. Folgerichtig mussten in der Vergangenheit bei solchen Bauvorhaben in der Spezialzone Serletta auch nie Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen durchgeführt werden. Hätte die Gemeinde eine Bebauung des Areals östlich und südlich des Postgebäudes dauerhaft ausschliessen wollen, hätte sie diese Flächen nicht in die „Spezialbauzone Serletta“, welche gemäss Art. 80 BauG eine Bauzone bildet, eingezont, sondern z.B. einer Freihaltezone gemäss Art. 94 BauG im Sinne einer Nichtbauzone zugewiesen, was sie aber gerade nicht gemacht hat. Das Areal befindet sich zudem nicht nur innerhalb des Siedlungsgebiets, sondern es ist allseitig von

Bauzonen umgeben und voll erschlossen, und die Freiräume von Serletta dienen offensichtlich der Gliederung und Auflockerung des Siedlungsgebiets, so dass die Bauzonenqualität der fraglichen Flächen klar ausgewiesen ist. Entsprechend wird – wie bereits vorstehend unter Ziff. 2.1 ausgeführt wurde – im Entwurf KRIP Siedlung dieses Areal als überbaute Zentrumszone ausgewiesen. In Anbetracht dieser eindeutigen Rechtslage kann offen bleiben, ob die damalige Qualifizierung der noch unüberbauten Flächen im Bereich von Serletta Süd in der Bauzonenstatistik der Gemeinde St. Moritz und im Genehmigungsentscheid der Regierung vom 2. März 2000 richtig war. Dass im Übrigen nur Vergrösserungen der Bauzonenfläche und nicht etwa auch Aufzonungen von bereits eingezontem Bauland unter Art. 38a Abs. 2 RPG fallen, ergibt sich bereits aus dem klaren Gesetzeswortlaut und – wie bereits vorstehend ausgeführt – aus der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung.

Eine Verletzung des Kompensationsgebotes von Art. 38a Abs. 2 RPG liegt vorliegend im Übrigen unabhängig von den vorstehenden Ausführungen nicht vor. Die überbaubaren Flächen in Serletta Süd gemäss GGP 2002 haben mit der vorliegenden NUP 2015 nämlich ohnehin nicht zu-, sondern ganz im Gegenteil abgenommen, nämlich im Umfang von rund 1300 m². Der gesamte umrandete Baubereich I gemäss GGP 2002 (mit den Flächen innerhalb und ausserhalb der vier mit maximalen Höhenkoten speziell definierten Bausektoren I/1 – I/4 für Erweiterungen des Postgebäudes) wies nämlich eine Fläche von über 8600 m² auf und hätte gemäss III./B 1.2 der im 2002 für Serletta Süd speziell erlassenen Vorschriften im Falle eines bereits damals für zulässig erklärten Abbruchs des Postgebäudes im Grundsatz nach den Vorschriften der Inneren Dorfzone gesamthaft mit Hochbauten überbaut werden dürfen, und zwar innerhalb und ausserhalb der speziellen Bausektoren I/1 – I/4 bis zur eingetragenen Baubereichsgrenze I. Auch gestützt auf III./B 1.1 der gleichen Vorschriften hätten im Fall blosser Erweiterungen des Postgebäudes ausserhalb der speziell definierten Bausektoren I/1 – I/4, aber noch innerhalb der umrandeten Baubereichsgrenze I, zusätzliche separate ober- und unterirdische Bauten und Anlagen nach der Regelbauweise für die Innere Dorfzone erstellt werden dürfen (vgl. hierzu die Generalklausel in III./B 1 der Vorschriften). Die Gesamtfläche des Baubereichs I gemäss GGP 2015 beträgt dagegen nur noch rund 5100 m², woraus eine Kompensationsreserve von rund 3500 m² resultiert, welche auch mit den im Jahr 2015 zusätzlich ausgeschiedenen zwei Baubereichen II und III mit gesamthaft rund 2200 m²

nicht vollständig konsumiert wird. Auch eine Gegenüberstellung der separaten unterirdischen Baubereiche für Garagen im GGP 2002 mit dem GGP 2015 führt zu keiner Flächenzunahme.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Erwägungen, dass vorliegend keine Kompensationspflicht besteht.

8. Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse

Diesbezüglich kann vollumfänglich auf die vorstehenden Erwägungen unter Ziff. 3.2 zur Frage verwiesen werden, ob die Gemeinde verpflichtet gewesen wäre, vorgängig des Erlasses der vorliegenden NUP Serletta Süd eine Gesamtüberprüfung der Bauzonensituation vorzunehmen. Diese Frage konnte verneint werden, weil erstens Serletta Süd nach allen massgebenden Kriterien im Siedlungsbereich liegt, bestens erschlossen ist und gesamthaft als überbaut qualifiziert werden kann, so dass dort mit Bestimmtheit Rückzonungen gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG ausgeschlossen werden können. Zweitens konnte eine Pflicht zu einer vorgängigen Gesamtüberprüfung der Bauzonensituation auch deshalb verneint werden, weil die Bauzonen von St. Moritz wenn schon im Bereich der Bauzonenkategorie WMZ zu gross sind, wogegen die mit der vorliegenden NUP Serletta Süd 2015 im Verhältnis zur NUP Serletta Süd vom Jahr 2002 geschaffenen zusätzlichen Bauvolumen in den Baufeldern II und III sowie im Baufeld I oberhalb der Höhenkote von 1820 m u.M. nicht für Wohnnutzungen, sondern ausschliesslich für Hotel- und Kliniknutzungen geschaffen werden. Für diese Nutzungen kann der Bedarf aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter Ziff. 6.2 als ausgewiesen betrachtet werden.

9. Prüfung unter dem Aspekt des ISOS

Der Umweltbericht der Tuffli & Partner AG vom 14. Juli 2014 widmet sich diesem Thema im Kapitel Ziff. 7.15.1. Die entsprechenden Erwägungen und Schlussfolgerungen wurden durch die Planungsbehörde geteilt, ansonsten diese eine Nachbearbeitung des Berichts verlangt hätte. Die auf die Bundesinventare anwendbare Schutzbestimmung der ungeschmälernten Erhaltung gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG gilt, wie Abs. 2 des gleichen Artikels festhält, unmittelbar lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben, wozu die hier zu beurteilende Vorlage zählt, wird der Schutz von

Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet, wobei auch da Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung sind. Sie kommen ihrer Natur nach nämlich Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise mittelbar Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG). Insoweit besteht für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren. Diese Pflicht findet ihren Niederschlag u.a. in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung (vgl. hierzu BGE 135 II 209 mit zahlreichen Hinweisen). Berücksichtigen heisst nicht mehr und nicht weniger, als dass sich die Kantone und Gemeinden mit den im ISOS enthaltenen Aussagen, Hinweisen und Empfehlungen auseinandersetzen müssen, nicht ohne Not von den definierten Schutzziele abweichen, notwendige Abweichungen, welche nicht überwiegende nationale Interessen erfordern, sondern auch entgegenstehende kommunale oder kantonale Interessen sein können, nachvollziehbar begründen und generell die Wirkung des Bundesinventars nicht vereiteln (vgl. hierzu Bundesamt für Kultur, BAK et al. [Hrsg.], Jörg Leimbacher, Zur Bedeutung des BGE Rütli, BGE 135 II 209, für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten, 2012, S. 85; vgl. auch Bundesgerichtsurteile 1C_130/2014 und 1C_150/2014). Im Gegensatz zu den im Inventar aufgeführten Schutzziele verfügen die Gemeinden in Bezug auf die geeigneten Schutzmassnahmen über einen erheblichen Beurteilungsspielraum.

Beim Dorfkern von St. Moritz handelt es sich gemäss ISOS um ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung (Dorf mit vor- und frühhistorischen Strukturen). Der Perimeter der hier zu beurteilenden Nutzungsplanung liegt ausserhalb dieses Schutzbereichs. Die hier interessierenden Baubereiche I, II und III liegen dagegen in der ISOS-Umgebungszone (U-Zo) IV „modern verbaute Hangfussteile“ mit der tiefstmöglichen Aufnahmekategorie b („empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut“) mit der Bedeutung und dem definierten Erhaltungsziel b („Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind“). Nur als mögliche, für die Gemeinde aber keineswegs zwingende Massnahmen mit blossen Emp-

fehlungscharakter, um das Erhaltungsziel des ISOS zu sichern, wird in den Erläuterungen zum ISOS angeführt: „Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.“ sowie „Nach geeigneten Nutzungsanweisungen suchen, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren.“ Im Gegensatz hierzu gilt für Serletta Nord die Umgebungszone I mit dem weitaus strengeren Erhaltungsziel a („Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“). Die zu treffenden Schutzmassnahmen dürfen nie schematisch nach den sehr generell gehaltenen ISOS-Erläuterungen und Empfehlungen angewandt werden, sondern sind durch die Gemeinde als mit Autonomie ausgestattete Planungsträgerin im Einzelfall auf die konkreten lokalen Gegebenheiten abzustimmen.

Vor dem dargelegten Hintergrund ergibt sich was folgt: Die der Teilrevision zugrunde liegende Bebauungs- und Freiraumkonzeption nimmt mit der Anordnung des neuen Hotels und der Klink als moderne prominente Bauten mit öffentlichem Nutzungscharakter und gleichzeitig mit der Sicherstellung von Freiräumen im östlichen Bereich gebührend Rücksicht auf die Umgebung und insbesondere auf die übrigen zum Teil weit grösseren Hotelbauten in Sichtweite, sodass die schutzwürdigen Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten werden können; dies weit mehr als z.B. mit einer banalen Ein- oder Mehrfamilienhausüberbauung am Hang, welche keinen Bezug zu den umliegenden historischen Hotelbauten hat. Im Gegensatz dazu wird mit dem geplanten Hotel- und Klinkgebäude am Serletta-Hang das attraktive historische Hotelensemble auf der Ost-Seite von St. Moritz mit einer zeitgenössischen Hotelarchitektur markant gestärkt. Die vorgesehenen Gebäude nehmen auch nur wenig zusätzliche, zur Zeit noch unüberbaute Flächen in Anspruch und dies auch nur für eine architektonisch und funktional hochwertige Bebauung entlang der Via Serlas, was eine zusätzliche Aufwertung des Dorfeingangs bedeutet. Auch an dieser Stelle kann ergänzend auf die nachstehenden Ausführungen unter Ziff. 13 zum Ortsbild und zur Architektur verwiesen werden. Der im ISOS als Ziel definierte Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile, also speziell für die bereits bestehenden grossen Hotelanlagen, wesentlich sind, ist damit zweifellos gewahrt. Unabhängig davon wäre in jedem Fall für die nur mittelbar durch das ISOS gebundene Gemeinde auch ein Abweichen von dessen nicht absolut verbindlichen Zielvorgabe aufgrund der überwiegenden öffentlichen Interessen an der Realisierung eines für St. Moritz äusserst bedeutenden Hotel- und Klinikkomplexes ohne

weiteres zu rechtfertigen. – Die NUP Serletta Süd kann demnach als ISOS-konform qualifiziert werden.

10. Prüfung unter dem Aspekt UNESCO-Weltkulturerbe

Die Albula- und Berninalinie der Rhätischen Bahn als UNESCO-Weltkulturerbe ist im Kantonalen Richtplan (Kapitel 8 UNESCO-Welterbe) geregelt. In der Pufferzone im Nahbereich schreibt der KRIP die Gestaltungsberatung nicht zwingend vor, sondern er empfiehlt bloss eine solche, dies insbesondere bei Einzonungen sowie Aufzonungen (höhere Nutzungsdichten) oder bei Massnahmen, die eine Erhöhung der Gebäude in bestehenden Bauzonen ermöglichen (höhere Anzahl Geschosse, Erhöhung Gebäudehöhe im Baugesetz, Anpassung der Messweise). Der massgebliche Unterschied zur sog. qualifizierten Pufferzone liegt darin, dass die Gemeinden frei sind in der Entscheidung, ob sie eine Gestaltungsberatung festlegen oder nicht (vgl. hierzu auch die Wegleitung für das Planen und Bauen im UNESCO-Perimeter vom 6. September 2013, Hrsg. Verein Welterbe Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina). Dass dem so ist, hat das Bundesgericht jüngst in einem die Gemeinde Samedan betreffenden Urteil vom 16. Oktober 2015 (1C_13112015 E. 3.4) im Zusammenhang mit einer in Bahnhofnähe erfolgten Umzonung bestätigt, mit dem Hinweis, eine Fachberatung sei dort gerade nicht zwingend, weil es um eine sog. einfache Pufferzone im Nahbereich gehe und nicht um eine qualifizierte Pufferzone. Gleich verhält es sich mit Bezug auf das Gebiet Serletta, weshalb offen bleiben kann, ob die erfolgte Gestaltungsberatung durch das Architektur- und Städtebaubüro steigerconcept ag die Kriterien einer solchen Fachberatung erfüllt. Ebenso wenig besteht Grund für einen Beizug der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission zur Fachberatung. Die Voraussetzungen hierfür sind nämlich gestützt auf Art. 7 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) in doppelter Hinsicht nicht gegeben: Einerseits qualifiziert sich die vorliegende NUP Serletta Süd nicht als Erfüllung einer Bundesaufgabe, andererseits ist eine im gleichen Artikel verlangte erhebliche, also qualifizierte Beeinträchtigung des UNESCO-Schutzobjekts durch das Projekt in der Pufferzone klar zu verneinen. – Die NUP Serletta Süd kann demnach als mit dem UNESCO-Weltkulturerbe konform qualifiziert werden.

11. Prüfung unter dem Aspekt des Umweltrechts

11.1 Die umweltrechtlichen Prüfungen

Unter dem Aspekt des Umweltrechts ist zunächst die Frage des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie der Vollständigkeit des Umweltberichts zu erörtern. Materiell ist eine Prüfung unter den Aspekten der Lärmvorschriften, der Vorschriften zur Luftreinhaltung sowie zahlreicher weiterer umweltrechtlicher Anforderungen vorzunehmen.

11.2 Zur Verbindlichkeit des Richtprojekts

Im Zusammenhang mit der Frage der Vereinbarkeit der Revisionsvorlage mit dem Umweltrecht sowie auch mit anderen Vorgaben wie Ortsbildschutz, Gestaltung usw. ist vorab die Rechtsnatur des der Planung zugrunde liegenden Richtprojekts des Architekturbüros Bearth & Deplazes vom 25. Mai 2015 zu klären.

Der allgemein verwendete Ausdruck der projektbezogenen Nutzungsplanung liefert keine Klärung, weil darunter sehr unterschiedliche Planungen fallen: Ein bestimmtes Projekt kann nämlich bloss Anlass oder zumindest Grundlage oder – im strengsten Fall – sogar den gesetzlichen Rahmen für eine Nutzungsplanung bilden. Relevant ist aber nur das, was rechtlich bindend ist (Jeanneret/Moor, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 14 N. 7 f.). Rechtsverbindlich in der vorliegend zu beurteilenden Planung sind der revidierte Art. 80 BauG sowie die Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd. Unter I. derselben wird generell auf die Vorschriften des Baugesetzes (BauG) verwiesen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird. Unter II. werden im Detail für die einzelnen Baubereiche Nutzungsart, Ausnützung, bebaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelängen und Terraingestaltungen generell-abstrakt definiert und damit gesetzlich geregelt, dies alles in Verbindung mit den gleichzeitig revidierten Plänen der Grundordnung. Einzig in Ziff. 1.7 der Bau- und Erschliessungsvorschriften findet das Richtprojekt des Architekturbüros Bearth & Deplazes vom 25. Mai 2015 überhaupt Erwähnung, indem dieses Richtprojekt grundsätzlich für (Zitat) „massgebend“ erklärt wird „für die Typologie und die Gestaltung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen I, II und III sowie für die Freiräume im ganzen Planungsgebiet“, wobei gemäss Ziff. 1.7 Abs. 2 sogar Abweichungen davon zulässig sind, „sofern damit mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.“ Eine auch nur beschränkte Rechtsverbindlichkeit

kommt dem Richtprojekt somit ausschliesslich in Bezug auf die Typologie und Gestaltung zu, so dass z.B. Nutzungsformen, Nutzungsart und Nutzungsintensität inkl. Anzahl von unterirdischen Geschossen eines künftigen Bauvorhabens nicht bereits abschliessend bestimmt sind. All diese zentralen Elemente für die Realisierung des definitiven Projekts bleiben vorliegend einem späteren Baubewilligungsverfahren vorbehalten. Entsprechend können im Rahmen der hier zu prüfenden Nutzungsplanung zurzeit auch keine allzu hohen Anforderungen an Vorabklärungen und Beurteilungen insbesondere hinsichtlich der Einhaltung des Umweltrechts gestellt werden. Anders zu beurteilen wäre nur dann, wenn zusätzliche wesentliche Elemente des Richtprojektes tale quale in Ziff. 1.7 der Bau- und Erschliessungsvorschriften für verbindlich erklärt worden wären oder wenn parallel zur Nutzungsplanung bereits ein Baugesuch eingereicht worden wäre, was beides vorliegend gerade nicht der Fall ist.

11.3 Prüfung des Erfordernisses einer förmlichen UVP

Gemäss Art. 10a Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) sind die den Umweltbereich erheblich belastenden Anlagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt. Der Bundesrat bezeichnet die Anlagentypen, die der UVP unterstehen, was im Anhang der Umweltverträglichkeitsverordnung (UVPV) getan worden ist. Gemäss Ziff. 11.4 desselben sind Parkieranlagen immer dann UVP-pflichtig, wenn sie einen Schwellenwert von 500 Parkplätzen übersteigen. Wie viele Parkplätze auf der Grundlage des Richtprojekts vorliegend effektiv benötigt werden und in Zukunft realisiert werden sollen, ergibt sich nicht abschliessend aus den Unterlagen. Auch wenn der Schwellenwert für die UVP durch das vorliegende Richtprojekt selbst noch nicht überschritten würde, müsste dennoch bereits im Rahmen der vorliegenden NUP eine UVP durchgeführt werden, sofern ein funktionaler Zusammenhang mit dem bereits erstellten Parkhaus Serletta mit über 600 Autoeinstellplätzen bestünde.

Die Voraussetzungen für eine förmliche UVP sind vorliegend nicht gegeben. Gemäss Anhang der UVPV (Ziff. 11.4) ist für Parkhäuser das massgebliche Verfahren für die UVP durch kantonales Recht zu bestimmen. Die Kantone müssen dabei dasjenige Verfahren wählen, das eine frühzeitige und umfassende, aber aus Gründen der Verfahrensökonomie auch möglichst abschliessende und einmalige Prüfung ermöglicht. Wenn für das Vorhaben ein Sondernutzungsplan erlassen wird, sollte die UVP schon

im Rahmen dieser Planung erfolgen, soweit sie da eine umfassende Prüfung ermöglicht (vgl. Art. 5 Abs. 2 UVPV). „Umfassend“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass bereits auf dieser Stufe über das Vorhaben verbindlich entschieden wird, soweit die Umweltauswirkungen schon verlässlich abschätzbar sind (vgl. UVP-Handbuch Richtlinie des Bundes für die Umweltverträglichkeitsprüfung BAFU 2009, Ziff. 3.1). Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 der Kantonalen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) wird in Ziff. 11.4 des Anhangs 1 (UVP-Anlagen und massgebliche Verfahren im Kanton Graubünden) für Parkhäuser das Verfahren zur Genehmigung der Grundordnung gemäss Art. 49 KRG als massgebliches Verfahren bezeichnet, sofern dieses eine umfassende Prüfung ermöglicht. In den übrigen Fällen sind das Quartierplanverfahren (Art. 53 KRG) oder das Baubewilligungsverfahren (Art. 86 Abs. 1 KRG) die massgeblichen Verfahren. Weder das RPG noch das übrige Bundesrecht kennen im Übrigen den Begriff des Sondernutzungsplans (Aemisegger/Kissling, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Vorbemerkungen N. 60). Einzig die UVPV verwendet diesen Begriff, welcher in Art. 5 Abs. 2 UVPV explizit mit „Detailplanungen“ gleichgesetzt wird, worunter zur Hauptsache (Sonder-) Gestaltungspläne, Quartierpläne, Überbauungsordnungen u.ä. fallen dürften. Damit wird deutlich, dass nicht jede als Sondernutzungsplanung bezeichnete Planung per se, sondern nur solche mit einem erheblichen rechtsverbindlichen Detaillierungsgrad, welche aufgrund ihrer Regelungsdichte sich inhaltlich stark einem Baugesuch annähert, bereits die Durchführung einer UVP verlangt. Im Lichte dieser Grundsätze ist für die vorliegende Nutzungsplanung festzustellen, dass – mit Ausnahme der auch nur im Grundsatz verbindlichen Regelung hinsichtlich Typologie und Gestaltung der Bauten und Anlagen in den einzelnen Baubereichen – die vorliegende Planung inhaltlich als revidierte Rahmennutzungsplanung mit angepassten Baubereichen und recht detaillierten Gestaltungsvorschriften für Serletta Süd und nicht als verbindliche und in jeder Hinsicht bis ins Detail geregelte Sondernutzungsplanung zu verstehen ist. Wenn – wie vorliegend – ein Richtprojekt hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsdichte noch nicht verbindlich ist, so dass dementsprechend zurzeit unter anderem auch die Anzahl Parkplätze noch völlig offen bleibt, fehlt von vornherein jede verlässliche Grundlage, um bereits eine UVP vorzunehmen und zusätzlich die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen Massnahmen zu treffen. Nicht einmal die Erstellung eines Hotels und einer Klinik stehen zurzeit raumplanerisch definitiv fest, so dass die Anzahl der auf dem Areal benötigten Parkplätze erst recht noch unbekannt ist. Bei

der vorliegenden Planung fehlt daher der für eine UVP erforderliche und bereits verbindliche Detaillierungsgrad, welcher erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorliegen wird (vgl. hierzu auch das Bundesgerichtsurteil 1A.230/2005 E. 3). Zudem kann die für die Beurteilung der UVP-Pflicht relevante Frage nach dem funktionalen Zusammenhang zwischen dem neuen Parkhaus und dem bestehenden Parkhaus Serletta erst dann abschliessend beantwortet werden, wenn auf der Grundlage des detailliert ausgearbeiteten Bauprojekts auf Parzelle Nr. 1808 die tatsächlichen baulichen und funktionalen Verbindungen mit dem Parkhaus Serletta feststehen. Aufgrund des aktuellen Richtprojekts müsste jedenfalls ein solcher enger Zusammenhang mangels einer Verbindung für Motorfahrzeuge zwischen den zwei Parkieranlagen verneint werden. Ob eine UVP-Pflicht besteht, ist daher nicht im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren, sondern im Zuge eines gestützt darauf eingereichten Baugesuchs zu beurteilen. Im Beschlussdispositiv ist ein entsprechender Hinweis anzubringen.

11.4 Prüfung des Umweltberichts

Als Umweltbericht gilt der von der Tuffli & Partner AG erstellte Umweltbericht vom 14. Juli 2014. Zeitlich sind die Umweltanliegen stufengerecht und früh genug einzubringen, also überall dort, wo in der planungsrechtlichen Entscheidfolge umweltwirksame Weichen für die nachfolgenden Planungs- und Bewilligungsverfahren gestellt werden. Dabei sind Mehrfachprüfungen im Zuge der planungsrechtlichen Entscheidfolge zu vermeiden. Auch bei nicht UVP-pflichtigen Vorhaben sind die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die räumliche Umgebung bereits im Planungsverfahren zu ermitteln. Dabei gilt der Grundsatz, dass je detaillierter der Plan ist, umso intensiver kann und muss die Prüfung auf Übereinstimmung mit den bundesrechtlichen Anforderungen an den Umweltschutz erfolgen (Alain Griffel / Heribert Rausch, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband, Zürich/Basel/Genf 2011, Vorbemerkungen Art. 11 – 25, N. 6). Nur wenn die Planfestsetzung mit Blick auf ein konkretes und bereits detailliert ausgearbeitetes und verbindliches Projekt erfolgt, muss die Behörde schon in diesem Stadium umfassend prüfen, ob dieses Projekt in Übereinstimmung mit den bundesrechtlichen Anforderungen an den Umweltschutz realisiert werden kann. In den übrigen Fällen muss sie sich zumindest vergewissern, dass eine Umsetzung der Zonenplanung in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen überhaupt möglich ist. Unter der vorstehenden Ziff. 11.2 wurde bereits ausge-

führt, dass zwar ein detailliert ausgearbeitetes Richtprojekt für Serletta Süd vorliegt, dieses jedoch nur bezüglich Gestaltung und Typologie für das Baubewilligungsverfahren verbindlich ist, nicht jedoch für die übrigen Belange, so dass im aktuellen Planungsstadium abschliessende Aussagen zu allfälligen Kollisionen mit dem Umweltrecht nur sehr beschränkt möglich sind. Solche lassen sich erst anhand eines konkreten Baugesuchs beurteilen, mit welchem auch ein detailliertes Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzept vorzulegen ist. Die Planungsbehörde hat sich daher nur (aber immerhin) zu vergewissern, dass die Einhaltung der Anforderungen an den Umweltschutz möglich ist, wozu der zuhanden der Planungsbehörde zu erstattende Umweltbericht bestimmt ist. Diesen Anforderungen vermag der über 40-seitige Umweltbericht der Tuffli & Partner AG vom 14. Juli 2014 durchaus zu genügen, werden darin doch die Auswirkungen bezüglich Luftreinhaltung, Lärm, Erschütterung, nichtionisierende Strahlung, Grundwasser, Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme, Entwässerung, Boden, Altlasten, Abfälle, umweltgefährdende Stoffe sowie Störfallvorsorge/Katastrophenschutz untersucht, im Einzelnen beurteilt und in Ziff. 8 abschliessend gewürdigt.

11.5 Prüfung unter dem Aspekt des Lärmschutzrechts

a) Lärmauswirkungen

Hinsichtlich der Lärmemissionen haben die geplante Hotelanlage und das Klinikgebäude als neue ortsfeste und lärm erzeugende Anlagen die Planungswerte gemäss Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) einzuhalten und das Vorsorgeprinzip zu beachten.

Das Verkehrsaufkommen wird gemäss den plausiblen Ausführungen im Umweltbericht der Tuffli & Partner AG vom 14. Juli 2014 durch die Schaffung der zusätzlichen Hotel- und Klinikparkplätze nur unwesentlich gesteigert, je nach Strassenabschnitt bis maximal 5 % (vgl. S. 30 des Umweltberichts). Aufgrund des maximalen Mehrverkehrs von 5 % nimmt der Schallpegel um rund 0.25 dB(A) zu, was zu keinen wahrnehmbaren stärkeren Lärmimmissionen entlang der öffentlichen Strassen führt. Auch sind bei bestehenden Strassen keine Messungen der Belastungssituation erforderlich, sondern es ist gemäss Anhang 3 Ziff. 33 zur LSV auf Verkehrszählungen zurückzugreifen. Der Projektteil Hotel-Klinik führt damit nachgewiesenermassen nicht zu einer Überschreitung der einschlägigen Belastungsgrenzwerte oder zu einer Er-

zeugung von wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen gemäss Art. 9 LSV. Weiter kommt der Umweltbericht (Anhang 17) zum Schluss, dass der Planungswert für die direkte Ein- und Ausfahrt der geplanten Parkgaragen des Hotels und der Klinik beim nächstliegenden Wohnhaus Parzelle Nr. 2354 sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden kann. Unabhängig davon ist [REDACTED] bei dem anlässlich des Augenscheins vom 17. November 2016 durch ihren Rechtsvertreter abgegebenen Zugeständnis zu behaupten, wonach man bereit sei, im Baugesuchsprojekt alle notwendigen Lärmschutzvorrichtungen zu planen, um bei der Garageinfahrt die Lärmeinwirkung für die umliegenden Häuser einzudämmen, und dies im Rahmen der Baurealisierung dann auch umzusetzen.

Mit welcher Anzahl Fahrbewegungen gerechnet wird und welche Lärmquellen mit welcher Intensität berücksichtigt werden, ergibt sich ebenfalls aus dem gleichen Anhang 17 des Umweltberichts. Die Einhaltung des Planungswertes ist damit ohne weiteres nachvollziehbar. Die Immissionen während der Bauzeit können zum heutigen Zeitpunkt, wo es um die Festsetzung der nutzungsplanerischen Grundlage geht, noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Der Baulärm wird bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojekts zu berücksichtigen sein. Was schliesslich den vorgesehenen Helikopterlandeplatz betrifft, kann an dieser Stelle auf die speziellen Erwägungen unter nachstehender Ziff. 15 verwiesen werden.

Unter dem Aspekt der Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens steht einer Genehmigung der NUP zusammenfassend nichts entgegen. Immerhin erweist es sich als nötig, die Genehmigung der NUP mit der Auflage zu verknüpfen, im Baubewilligungsverfahren das Lärmgutachten mit situationsgerechten flankierenden Lärmschutzmassnahmen zu ergänzen und von der Baubehörde fachlich zu prüfen.

b) Lärmbelastete Räume an der Via Serlas

Gemäss Art. 22 USG werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur

bewilligt werden dürfen, wenn die IGW eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur dann erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Nach Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV gelten Räume in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräumen und Abstellräumen als lärmempfindliche Räume. Der Umweltbericht muss daher einerseits die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt prüfen, analysieren und beurteilen, andererseits die Auswirkungen der Drittimmissionen (Lärmvorbelastungen) auf das Vorhaben klären.

Dem Umweltbericht der Tuffli & Partner AG (S. 31) kann entnommen werden, dass die zulässigen IGW für Lärm beim unverbindlichen Richtprojekt einzig bei der Nordfassade im 2. OG entlang der Via Serlas überschritten werden. Dies wird bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojektes zu berücksichtigen sein, indem entweder die lärmempfindlichen Räume nicht im 2. OG angeordnet werden oder indem die Vorgaben von Art. 31 Abs. 1 oder Abs. 2 LSV auf eine andere Art eingehalten werden (z.B. Einbau von festverglasten Fassadenelementen). Der Umstand, dass in der jetzigen Planungsphase diesbezüglich noch keine fixen Vorschläge vorliegen, steht einer Genehmigung der NUP jedenfalls nicht entgegen, zumal es technisch oder durch eine andere Art und Weise der Anlegung der Räume jedenfalls nicht ausgeschlossen ist, dass eine lärmschutzrechtlich korrekte Lösung getroffen werden kann.

Selbstverständlich ist die Gemeinde im NUP-Genehmigungsbeschluss aber anzuweisen, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für die lärmempfindlichen Räume zu verlangen. Sollte der IGW nach Prüfung aller plausiblen Varianten immer noch nicht eingehalten werden können, könnte im Übrigen beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) immer noch eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden.

11.6 Prüfung unter dem Aspekt der Luftreinhaltung

Im Bereich der Luftreinhaltung haben Nutzungsplanungen unter anderem die einschlägigen Massnahmenpläne zu respektieren. Solche dienen dazu, Vorkehrungen gegen übermässige Luftbelastungen auf unterschiedliche Verursacher unter Wahrung der rechtsgleichen Behandlung aufzuteilen (Art. 44a USG sowie Art. 31–34 Lärmschutzverordnung, LRV; grundlegend zum Lastengleichheitsprinzip BGE 118 Ib 26 E. 5d S. 24 ff.). Neue Schadstoffverursacher sollen dadurch gegenüber den vorbestandenen Verursachern nicht benachteiligt werden.

Im Umweltbericht der Tuffli & Partner AG vom 14. Juli 2014 wird auf S. 21 f. ausgeführt, dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei den Luftschadstoffen im Bereich Serletta vor allem auf die winterlichen Inversionslagen und die damit verbundenen schlechten Ausbreitungsbedingungen für die Luftschadstoffe und nicht auf die schwankenden Emissionsmassenströme zurückzuführen sind. Zudem besteht in sämtlichen urbanisierten Gebieten entlang grösserer Strassenzüge das Risiko von temporären Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte, was neue Bauvorhaben nicht a priori verunmöglichen kann, selbst wenn mit diesen punktuell eine leicht erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Der Massnahmenplan Lufthygiene St. Moritz spricht im Übrigen nicht von einer generellen Reduktion von Parkplätzen, sondern entweder von Parkplätzen für die Öffentlichkeit (Parkplatzmassnahmen gemäss Ziff. 3.2.2.1 des Massnahmenplans 1997; Parkplatzbewirtschaftung gemäss Stand der Luftreinhalte-Massnahmen im Kanton Graubünden 2006, mit Aktualisierung des Massnahmenplans, April 2007, S. 31 f.) oder von Parkplätzen im Zusammenhang mit überdurchschnittlichen Emittenten, wozu das vorliegende Projekt aufgrund der aktuell noch nicht definitiv feststehenden Parkplatzzahl nicht zu zählen ist (Stand der Luftreinhalte-Massnahmen im Kanton Graubünden 2006, mit Aktualisierung des Massnahmeplans, April 2007, S. 29 f.). Die neue Nutzungsplanung erlaubt nicht eine unbeschränkte Anzahl an Parkplätzen. Sie geht von der Schaffung von maximal 235 neuen Parkplätzen aus, wobei abhängig vom künftigen Bauprojekt auch deutlich weniger möglich sind, für welche konkrete Massnahmen zur Eindämmung der zu erwartenden Immissionen erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet werden können. Allerdings weist der Umweltbericht auf S. 24 bereits heute auf mögliche Massnahmen hin (Erschliessung der Parkierung direkt über die Zubringerstrasse; Berücksichtigung der vorhandenen Erschliessung durch den öf-

fentlichen Verkehr bei Festlegung der Parkieranlage; Ableitung der Parkhausabluft über Dach des Hochbaus; Aufhebung von 48 Parkfeldern bei der bestehenden Post). Auch hinsichtlich der Eindämmungsmassnahmen, welche während der Bauzeit getroffen werden, enthält der Umweltbericht auf S. 22 f. bereits Ausführungen, obwohl solche Gegenstand des späteren Baubewilligungsverfahrens bilden werden. Der Umweltbericht zeigt auf S. 12 ff. überzeugend auf, dass die zu erwartende Zunahme des Verkehrs im Verhältnis zum bestehenden Verkehr im Bereich Bahnhof/Dorfeingang Ost verschwindend gering ist. Weiter belegt der Umweltbericht, dass die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Erhöhungen der Luftbelastungen mit weniger als 0,2 % äusserst gering sind (S. 26 mit Verweisung auf Tabelle 17). Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang zusätzlich auf das Rundschreiben der Bundesämter BAFU und ARE „Effektivität und Effizienz von verkehrslenkenden Massnahmen bei verkehrsintensiven Einrichtungen“ vom 9. April 2013, wonach die Luftschadstoffemissionen des Verkehrs aufgrund verbesserter Fahrzeugtechnik im Vergleich zu früher abnehmen und damit auch die Bedeutung von verkehrsrelevanten Einrichtungen als Ursache für übermässige Immissionsbelastungen zurückgeht, so dass vor diesem Hintergrund die Frage der Verhältnismässigkeit von zusätzlichen Massnahmen für ein Einzelprojekt sich noch vermehrt stellt (Ziff. 4). Angesichts dieser Tatsachen und des Umstandes, dass die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auf die winterlichen Wetterverhältnisse und nicht auf die schwankenden Emissionsmassenströme zurückzuführen sind, besteht kein überwiegendes Interesse der Luftreinhaltung an der Verhinderung der im öffentlichen Interesse liegenden baulichen Entwicklung des Gebietes Serletta. Insgesamt kann also festgehalten werden, dass die Auswirkungen der Nutzungsplanung auf die lufthygienischen Verhältnisse im Rahmen des gesetzlich Vorgeschriebenen und Üblichen rechtsgenüglich und überzeugend abgeklärt und der vorliegenden Nutzungsplanung nicht entgegenstehen. Allfällig erforderliche projektabhängige Detailabklärungen wären im Baubewilligungsverfahren zu treffen. Entsprechend sind die notwendigen Emissionserklärungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU zwecks Prüfung und Zustimmung einzureichen. Im vorliegenden Fall sind Parkieranlagen, Feuerungsanlagen, stationäre Verbrennungsmotoren, emissionsrelevante gewerbliche Anlagen und dergleichen betroffen.

11.7 Prüfung unter den Aspekten Altlasten und Bauschadstoffe

Eine allfällig notwendige Sanierung von Altlasten, so insbesondere von Ölrückständen auf dem Postareal oder kritische Abfälle beim Abbruch des Postgebäudes, bildet keinen Regelungsbereich, welcher bereits auf Planungsebene abschliessend behandelt werden müsste. Anders zu entscheiden wäre nur dann, wenn sanierungsbedürftige belastete Standorte im Rahmen einer Überbauung aus irgendwelchen Gründen überhaupt nicht gesetzeskonform saniert werden könnten, womit die Überbaubarkeit des Geländes und damit dessen generelle Eignung als Bauland grundsätzlich in Frage gestellt wären, wofür es vorliegend aber keine Anhaltspunkte gibt.

Aufgrund des Katasters der belasteten Standorte ist bezüglich der im vorliegenden Fall tangierten Parzelle Nr. 1808 ein Ölunfall aus dem Jahr 1971 bekannt. Nach den damals vorgenommenen Sanierungsmassnahmen wurde der Standort als „saniert mit Restbelastung“ klassiert, weil ca. zwei Drittel des ausgelaufenen Öls im Untergrund verteilt blieben. Im Rahmen der Erstellung des Parkhauses Serletta wurden Sondier-Bohrungen durchgeführt. Die entsprechenden Detailergebnisse sowie Untersuchungen zu den anderen Baubereichen, insbesondere zum wegen seiner grössten Ausgrabungstiefe relevanten Bereich IV, liegen der Regierung nicht vor.

Bauprojekte auf belasteten Standorten benötigen aufgrund von Art. 48 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (KUSG) die Zustimmung der Fachstelle, d.h. des ANU. Diese sieht im restlichen Sanierungsbedarf kein Ausschlusskriterium, welches eine Nichtgenehmigung der vorliegenden NUP nahelegen müsste. Vielmehr sind je nach Ausgang der Untersuchungen Massnahmen zur Entsorgung des Aushubmaterials vorzusehen.

Ferner wurde nicht überprüft, ob im abzubrechenden Postgebäude umweltgefährdende Stoffe bzw. Sonderabfälle im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) vorhanden sind. Werden entsprechende Stoffe nachgewiesen, ist gestützt auf die Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten, welches aufgrund von Art. 39 KUSG und Art. 16 Abs. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) gegebenenfalls dem ANU vorzulegen ist. Die Fachstelle sieht in den allfällig nötigenfalls zu treffenden Entsorgungsmassnahmen kein Ausschlusskriterium, welches eine der vorliegenden

NUP nahelegen müsste. Vielmehr sind je nach Ausgang der Untersuchungen Massnahmen zur Entsorgung des Abfalls vorzusehen.

Nach Würdigung aller Gesamtumstände erachtet die Regierung die Prüfung des konkreten Sanierungs- und Entsorgungsbedarfs von Altlasten und Sonderabfälle im Folgeverfahren als zulässig. Immerhin ist die Gemeinde anzuweisen, im Baubewilligungsverfahren insbesondere die Belastung des Untergrundes detailliert abzuklären und die entsprechenden Entsorgungserklärungen mit dem Baugesuch dem ANU zur Beurteilung einzureichen. Beim ANU ist eine Bewilligung gestützt auf Art. 3 AltIV in Verbindung mit Art. 48 KUSG und Art. 22 KUSV zu beantragen.

11.8 Prüfung weiterer umweltrechtlicher Belange und Fazit

Auch die übrigen umweltrechtlichen Belange (Schutz des Grundwasserspiegels je nach Anzahl von unterirdischen Ebenen usw.) betreffen Sachgebiete, welche bei Bedarf im Baubewilligungsverfahren zu regeln sind. Inwiefern Abklärungen zum Uferschutz des St. Moritzersees notwendig sein sollten, nachdem das Vorhaben weit weg vom Seeufer realisiert werden soll, ist nicht ersichtlich.

Als Fazit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass es die vorliegende Nutzungsplanung im Grundsatz nicht ausschliesst, sondern im Gegenteil durchaus ermöglicht, Bauvorhaben in Serletta Süd in Übereinstimmung mit dem Umweltrecht zu realisieren. Es wird Sache der Baubehörde im Zusammenwirken mit dem ANU sein, auf der Grundlage eines konkreten Bauprojekts die erforderlichen tatsächlichen und rechtlichen Abklärungen zu treffen und, soweit erforderlich, in der Baubewilligung die notwendigen Auflagen zu verfügen. Für die vorliegende Nutzungsplanung genügt die Feststellung, dass eine umweltrechtskonforme Umsetzung der Planung möglich ist und dass allenfalls erforderliche Auflagen in der abschliessenden Baubewilligung angeordnet werden können. Ausschlussgründe, welche die ganze Planung in Frage stellen können, sind nicht ersichtlich.

12. Prüfung unter dem Aspekt der denkmalpflegerischen Situation des Postgebäudes

Die vorliegende NUP impliziert einen Abbruch des Postgebäudes. Es ist zu prüfen, ob dies aus denkmalpflegerischer Sicht angängig ist.

Zunächst ist daran zu erinnern, dass bereits in der rechtskräftigen NUP Serletta Süd vom Jahr 2002 abschliessend (im verneinenden Sinne) über die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes befunden worden ist, indem im Rahmen einer Eventualentwicklung der Abbruch des Postgebäudes ermöglicht wurde und dies sogar für eine reine Wohnnutzung (Ziff. 1.2 der Vorschriften zur NUP Serletta Süd vom 26. April 2002). Gründe, um im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung von diesem früheren planerischen Grundsatzentscheid abzuweichen, sind nicht auszumachen.

Unabhängig davon gilt was folgt: Aktuell ist das Postgebäude, welches 1950 am Standort des sechs Jahre zuvor abgebrannten Grand Hotels St. Moritz gebaut worden war, weder in einem behördenverbindlichen Inventar noch in einem grundeigentümerverbindlichen Erlass als schützenswert eingestuft. Gemäss Art. 43 Abs. 1 KRG werden Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen wie z.B. Inventare als generell geschützte Einzelbauten (geschützte Objekte) in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Geschützte Objekte sind gemäss Art. 74 Abs. 1 KRG zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beseitigt werden (vgl. auch Art. 108 BauG St. Moritz). Im Gegensatz dazu besteht für bloss erhaltenswerte Objekte im Sinne von Art. 109 BauG kein absoluter Schutz; solche können abgebrochen werden, wenn gewichtige Interessen dafür sprechen.

Im Zuge einer (noch nicht abgeschlossenen) Revision des GGP Siedlung zwecks Ergänzung desselben mit weiteren schutzwürdigen Objekten prüfte im Auftrag des Gemeindevorstandes St. Moritz Frau Dr. phil. Isabelle Rucki, Kunsthistorikerin aus Zürich, in den Jahren 2007/2008 auch die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes und machte dabei die folgenden Feststellungen (Zitat): „Winkelförmige Anlage an einer Hangkante, zwischen den beiden Flügeln öffentlicher Parkplatz. Der südliche Gebäudeteil mit Flachdach und drei Oberlichter, der westliche mit Walmdach. Breite, auf kurzen Pfeilerstützen aufliegende Talfront, deren oberstes Geschoss bandartig vorkragt. Die spätmodernen Rastfassaden stehen in spannungsvollem Verhältnis zu traditionellen Elementen wie Sichtsteinmauerwerk, Scaffiti und Walmdach. Städtebaulich hervorragende Hanglage neben dem Hotel Palace.“ Daran schliesst die Bewertung „erhaltenswert“ an.

Aus Anlass der im Jahr 2012 erfolgten Mitwirkungsaufgabe für den revidierten GGP Siedlung beantragten Eigentümer benachbarter Grundstücke die Aufnahme des Postgebäudes auf Parzelle Nr. 1808 als schützenswertes Objekt in den GGP Siedlung. In diesem Zusammenhang wurde im Februar 2013 ein von Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker, Zürich, verfasstes Privatgutachten nachgereicht. Der Gutachter attestiert dem Postgebäude zwar eine hohe architekturgeschichtliche Bedeutung und qualifiziert den Bau als architektonisch hochstehendes Beispiel eines öffentlichen Gebäudes und als Zeuge der stilistischen Richtung des sogenannten „Landistils.“ Er hält darin weiter fest, dass Dr. phil. Isabelle Rucki zu Recht das Postgebäude ins 2007/2008 erstellte Bauinventar St. Moritz aufgenommen habe. Die Beurteilung der Fachfrau mit Bezug auf die Einstufung des Postgebäudes als bloss „erhaltenswert“ und nicht als „schützenswert“ wird vom Privatgutachter Michael Hanak aber gerade nicht in Zweifel gezogen (S. 19 ff. Gutachten Hanak). Auch wenn dem Zweckbau aus den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts oder einzelnen Elementen desselben eine gewisse architekturhistorische Bedeutung zugesprochen werden kann, darf im Rahmen seiner Klassifizierung nicht übersehen werden, dass dessen Lage am Standort des vormaligen Grandhotels St. Moritz und in der Nähe von alt-ehrwürdigen Luxushotels ortsbaulich und historisch einen regelrechten Bruch bildet. Wegen der ehemaligen Postauto-Haltestelle nimmt das alte Postgebäude heute städtebaulich eine geradezu ambivalente Stellung ein (S. 20 des Gutachtens der Planpartner AG). Nachvollziehbare Gründe, welche zwingend für eine Klassifizierung des Postgebäudes als schützens- und nicht bloss als erhaltenswert im Sinne von Art. 109 BauG sprechen müssten, sind nach der Beurteilung der Regierung nicht vorhanden. Die hierzu vorliegende Beurteilung der fachlich bestens ausgewiesenen Frau Dr. phil. Isabelle Rucki ist nachvollziehbar und plausibel, so dass auch keine Gründe bestehen, zusätzlich die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD), welche primär eine Fachkommission für die Bundesbehörden ist, in das Verfahren einzubeziehen. Wenn sich die Gemeinde St. Moritz unter den gegebenen Umständen dem Gutachten von Frau Dr. phil. Isabelle Rucki anschliesst und einen qualifizierten Schutzstatus im Sinne von „schützenswert“ verneint, so bewegt sie sich aufgrund der spezifischen Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse in einem Beurteilungsspielraum, in welchen die Regierung als Genehmigungsbehörde nicht ohne Not eingreift.

Aus verschiedenen Gründen ist die Revision des GGP Siedlung mit Bezug auf die zu schützenden Objekte zurückgestellt und entsprechend noch nicht verabschiedet worden. Die Planungszone, welche im Jahr 2010 im Hinblick auf diese GGP-Anpassung erlassen und seither immer wieder verlängert worden ist, steht der vorliegenden Nutzungsplanung nicht entgegen (Art. 21 Abs. 2 KRG), weil die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes nicht nur durch die Planungsbehörden, sondern bereits durch den (ebenfalls für den zukünftigen GGP Siedlung zuständigen) Souverän in der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 definitiv abgelehnt worden ist, ansonsten die Revisionsvorlage für Serletta Süd mit dem darin implizit vorausgesetzten Abbruch des Postgebäudes nicht mit fast 2/3-Mehrheit verabschiedet worden wäre.

Für die aufgrund von Art. 109 BauG vorzunehmende Interessenabwägung im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudes hat die Gemeinde im August 2014 bei der GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, Zürich, ein Gutachten eingeholt, welches die Gründe für einen Abbruch des aufgrund der vorstehenden Erwägungen zurecht als bloss erhaltenswert einzustufenden Postgebäudes beleuchtet. Hierzu kann auf die überzeugenden Ausführungen im vorerwähnten Bericht sowie in den Rechtsschriften der Gemeinde in den parallelen Beschwerdeverfahren verwiesen werden. Mit dem Neubau des Hotels bietet sich die grosse Chance, das frühere Hotel-Ensemble mit Palace, Kulm und dem 1944 abgebrannten Grand Hotel wieder herzustellen. Damit kann der Dorfeingang von St. Moritz aufgewertet werden, was mit dem Zweckbau aus den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts, aktuell ohne echte Perspektiven für neue attraktive Nutzungsmöglichkeiten, nicht möglich ist. Neue Hotels sind dagegen für St. Moritz touristisch äusserst wichtig, und der attraktive und zentrumsnahe Standort Serletta Süd ist hierfür sehr gut geeignet. Die volkswirtschaftliche Bedeutung des neuen Hotels muss als hoch eingestuft werden, jedenfalls höher als das Interesse an der Erhaltung des Postgebäudes.

Aber auch unabhängig von der Frage, ob in Zukunft auf der Parzelle Nr. 1808 ein Hotel oder ein anderes Gebäude für ebenfalls nutzungsplankonforme Zwecke errichtet wird, spricht für die generelle Zulässigkeit eines Neubaus und damit für den Abbruch des Postgebäudes die Tatsache, dass mit der bestehenden baulichen Nutzung des Postareals die im RPG verankerten Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) sich nicht

rechtsgenügend verwirklichen lassen, genauso wenig wie die verlangten kompakten Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Gemäss der Beurteilung der Caprez Ingenieure AG vom 6. Juli 2014 befindet sich das Postgebäude überdies insbesondere hinsichtlich der Tragstruktur und damit auch der Erdbebensicherheit in einem ausgesprochen schlechten Zustand. Die tragenden Gebäudeteile des für die damaligen Bedürfnisse der Post konzipierten Zweckbaus sind in einem schlechten Zustand, und die für die heutigen Bedürfnisse ungünstigen Geschosshöhen machen zeitgemässe sinnvolle Nutzungen sehr schwierig, wenn nicht gar unmöglich. Zusammenfassend wird im vorerwähnten Bericht festgehalten, dass ein Umbau des Gebäudes oder gar eine Aufstockung desselben „extrem aufwendig und kostenintensiv“ wäre (Zitat, Ziff. 6 Zusammenfassung). Auch ist erwiesen, dass [REDACTED] wiederholt, aber letztlich ohne Erfolg, intensiv bemüht war, Projekte zu entwickeln, um das alte Postgebäude für neue sinnvolle Nutzungsformen zu erhalten. Selbst ohne Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der erwünschten Realisierung des Hotels und der Klinik überwiegen daher aufgrund der vorstehend beschriebenen Mängel des Postgebäudes das öffentliche Interesse an der Baulandmobilisierung, der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung sowie die privaten Interessen der Bauherrschaft an einer auch ökonomisch sinnvollen baulichen Nutzung des eigenen Baugrundstücks. Die gegenläufigen architekturgeschichtlichen Interessen an der Erhaltung des Gebäudes sind im Vergleich hierzu aufgrund der konkreten Umstände untergeordneter Natur. Gründe, welche für ein Abweichen von dieser bereits in der NUP 2002 getroffenen Güter- und Interessenabwägung sprechen könnten, sind nicht auszumachen, umso weniger, als in der Zwischenzeit die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung noch viel wichtiger geworden sind.

Auf eine zusätzliche Begutachtung des Postgebäudes auf dessen Schutzwürdigkeit hin durch eine eidgenössische Kommission oder durch die Denkmalpflege des Kantons Graubünden kann aus den folgenden Gründen verzichtet werden: Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die zuständige eidgenössische Kommission (ENHK oder EKD) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die vorliegend angefochtene Nutzungsplanung stellt weder eine Bundesaufgabe dar noch ist das alte Postgebäude in einem Inventar des Bundes aufgeführt. Ebenso we-

nig stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, geht es doch einzig um die Klassifizierung eines einzelnen Gebäudes durch die hierfür zuständige Gemeinde, wofür die fundierten Fachabklärungen von Frau Dr. phil. Isabelle Rucki, Kunsthistorikerin aus Zürich, die notwendigen Grundlagen bieten, so dass auf eine zusätzliche Begutachtung durch eine eidgenössische Kommission verzichtet werden kann. Aus den gleichen Gründen erübrigt sich auch die Einholung einer weiteren Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden, welche im Zuge des ersten Vorprüfungsverfahrens die Einstufung des Gebäudes als „erhaltenswert“ nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern zusätzliche Abklärungen zur Frage der rechtlichen Zulässigkeit des Abbruchs angeregt hatte, was in der Folge unter anderem mit der durch die Gemeinde in Auftrag gegebenen Analyse der GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, Zürich, nachgeholt wurde. Darin werden die Gründe, welche für den Abbruch des bloss erhaltenswerten Gebäudes sprechen, näher untersucht, was wiederum eine wichtige Grundlage bei der Abwägung der für und gegen den Abbruch sprechenden Interessen bildet.

Die öffentlichen Interessen sowie die privaten Interessen der Bauherrschaft, welche mit Blick auf eine künftige Überbauung des Grundstücks Nr. 1808 für einen Abbruch des bloss erhaltenswerten Postgebäudes sprechen, sind zusammenfassend je für sich betrachtet weit gewichtiger als jene, welche für die Erhaltung des Objektes sprechen. Entsprechend steht das Postgebäude der beschlossenen Nutzungsplanung nicht entgegen.

13. Prüfung unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes und der Gestaltung

Die vorliegende NUP lässt eine weit grössere Ausnützung des Gebiets Serletta Süd im Vergleich zur vormaligen Grundordnung von 2002 und zur Regelbauweise in der angrenzenden Dorfzone zu. Es ist daher die Auswirkung der geplanten Kuben auf das Ortsbild von St. Moritz zu prüfen.

Zu den bundesrechtlich geregelten Planungsgrundsätzen gehört unter anderem die Schonung der Landschaft und damit das Einordnungsgebot für Siedlungen, Bauten und Anlagen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen und Bauten so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen dürfen trotz dieser

positiven Normgestaltung jedoch nicht derart hoch gesetzt werden, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine optimale Gesamtwirkung verlangt würde (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zum neuen KRG, Heft Nr. 3/2004 – 2005, S. 343; vgl. hierzu auch den illustrativen Fall im Bundesgerichtsurteil vom 10. August 2016 1C_313/2015, E. 4, worin aufgrund einer spezialrechtlichen Vorschrift für eine Arealüberbauung mit Privilegien hinsichtlich Gebäudehöhe, Ausnützung usw. im Verhältnis zur Regelbauweise eine besonders gute Gestaltung vorgeschrieben ist). Anders zu entscheiden wäre nur dann, wenn das kommunale Recht noch strengere Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften vorsähe, was für St. Moritz nicht der Fall ist. Art. 26 BauG ergänzt das kantonale Recht bloss mit der Vorschrift, dass Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung nicht entsprechen, zu überarbeiten sind.

Die Gemeinwesen haben das durch Art. 3 Abs. 1 KRG eingeräumte Planungsermessen auch im Bereich der Einordnung und Gestaltung pflichtgemäss auszuüben. Nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt den Gemeinden in der Anwendung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung aufgrund der Sachnähe und der besonderen Ortskenntnis ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 12 104 vom 19. März 2013 E. 2a, sowie Bundesgerichtsurteil 1C_130/2014 E. 2.2 hinsichtlich einer in der Quartierplanung vorgesehenen dichteren Bebauung im Spannungsverhältnis zum Ortsbildschutz). Die gleichen Grundsätze gelten auch im Verfahren vor der Regierung. Auch aufgrund von Art. 2 Abs. 3 RPG gilt, dass die Regierung Genehmigungs- und Rechtsmittelinstanz ist und nicht obere Planungsbehörde, welche ihr eigenes Ermessen an Stelle des Planungsermessens der unteren Planungsträgerin, also der Gemeinde, setzen könnte (Art. 2 Abs. 3 RPG, vgl. auch BGE 114 Ia 248 ff. i.S. Gemeinde St. Moritz). Dabei ist zu beachten, dass der Schutz von Ortsbildern, die sich über lange Zeiträume teilweise harmonisch, teilweise aber auch mit Brüchen gebildet haben, kein plötzliches Einfrieren des Ist-Zustandes bedeutet. Illustrativ hierzu sind die entsprechenden Ausführungen im aktuellen KRIP Siedlung in Ziff. 5.6.1 B: Leitüberlegungen/Grundsätze, worin es heisst (Zitat): „Umnutzungen sowie ortsgerechte Um-, An- und Neubauten sind möglich. Die Weiterentwicklung der Ortsbilder erfolgt durch eine erlebbare Bezugnahme auf die besonderen Qualitäten und unter Rück-

sichtnahme auf den historischen Bestand. Dies gilt für die Entwicklung bereits bestehender wie auch für neue Siedlungsteile“. Siedlungsentwicklung erfolgt also in einem konkreten Ortsbezug mit Rücksichtnahme auf die vorbestandene Volumetrie, die Baugestaltung und auf die Nutzungsformen. Prüfgegenstand bilden daher nicht irgendwelche numerischen Gegenüberstellungen und der Grad der Abweichungen der Grundordnungen vor und nach der Revision, sondern einzig und allein die Übereinstimmung der revidierten Planung mit dem aktuellen, übergeordneten Recht. Es ist ein typisches Merkmal einer projektbezogenen Nutzungsplanung, dass die Grundordnung neu definiert wird (Aemisegger/Kissling, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Vorbemerkungen N. 64).

Wendet man diese Grundsätze auf das Gebiet Serletta Süd resp. auf den vorliegenden Fall an, so ergibt sich was folgt:

Nebst der kleinstädtisch anmutenden Kernzone und einzelnen historischen Bauten, insbesondere Hotels, weist das gebaute St. Moritz Dorf ganz generell wenig identitätsstiftende Merkmale auf. Vielmehr zeichnet sich das mondäne Dorf durch grosse Heterogenitäten zwischen einzelnen Bauten über die Zonengrenzen hinaus aus. Was speziell die Einordnung des Hotels und der Klinik in das Serletta-Gebiet betrifft, kann zunächst auf die überzeugenden Ausführungen [REDACTED] im Schriftenwechsel der parallelen Beschwerdeverfahren verwiesen werden.

Was die einzelnen Baukuben betrifft, prägen markante Einzelobjekte wie die Hotels Kulm, Palace, Carlton und La Margna sowie der Bahnhof der RhB die östliche Ansicht von St. Moritz Dorf. Die bewegte Silhouette ist für St. Moritz geradezu charakteristisch. Ein zusätzliches städtebaulich markantes Gebäude am Standort des heutigen Postgebäudes fügt sich daher sehr gut in dieses Ensemble ein. Nicht von ungefähr stand bis zum Brand im Jahr 1944 am fraglichen Standort das Grand Hotel St. Moritz, welches weit grösser war als das neue Projekt und trotzdem einen wichtigen Platz im historischen Hotelgefüge einnahm. Wäre es nicht abgebrannt, würde es wohl heute noch (wohl unter einem qualifizierten Schutzstatus) stehen. Im Gegensatz zu dem im Vergleich zur Umgebung viel zu niedrigen und mittlerweile seiner ursprünglichen Funktion weitgehend verlustig gewordenen Postgebäude kann mit ei-

nem markanten Neubau, welcher die grossen Volumina der umliegenden Hotels aufnimmt und weiterführt und zukunftssträchtige Nutzungsmöglichkeiten schafft, ein eigentliches Stadtentree entlang der aktuell wenig attraktiven Via Serlas geschaffen werden, welches mit der künftigen Realisierung von ebenfalls vorgesehenen grossen Bauvolumina (drei fünfgeschossige Gebäude) entlang der Nordseite der Strasse seine Vollendung erfahren wird. Damit kann nicht nur das zurzeit räumlich noch weitgehend getrennte Bahnhofgebiet an das Dorfzentrum angebunden, sondern die Via Serlas als eigentliche Bahnhofstrasse gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Mit der Gliederung der Gebäude und den vorgesehenen zwei attraktiven Aussichtsterrassen können trotzdem wichtige Aus- und Durchblicke erhalten werden. Diese Befunde werden bestätigt durch die in jeder Hinsicht plausiblen Fachgutachten der steigerconcept ag und der Planpartner AG.

Weite Teile des Gebiets grenzen an die Innere Dorfzone, welche gemäss Art. 77 BauG ebenfalls für Wohnbauten, Arbeitsstätten und gastgewerbliche Betriebe bestimmt und schon heute durch eine auffallend dichte Überbauung geprägt ist, wie z.B. bei der Palace-Liegenschaft. So gesehen bildet die mit dem projektbezogenen Nutzungsplan ermöglichte Überbauung eine harmonische Siedlungsweiterentwicklung nicht nur der Inneren Dorfzone als solche, sondern auch der darin effektiv bereits realisierten Baudichten. Damit wird gestalterisch kein Bruch mit der Umgebung geschaffen, sondern in einem unmittelbar angrenzenden Gebiet dem bundesrechtlich vorgeschriebenen Verdichtungsgebot entsprochen. Ganz abgesehen davon werden insbesondere im östlichen und südlichen Bereich von Serletta Süd beträchtliche Zwischenräume nach wie vor erhalten. Nur im Bereich des Klinikgebäudes (Baustandort II) entlang der bestehenden Strasse fällt eine vertretbare Fläche im Freihaltebereich dahin. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass auch die im Teilgebiet Serletta Nord zulässigen grossvolumigen Bauten insbesondere im noch unüberbauten Baubereich D unterhalb des Kulm Hotels das Ortsbild in Zukunft ohnehin markant verändern werden. Wie die in den Fachberichten der steigerconcept ag und der Planpartner AG enthaltenen Fotodokumentationen zeigen, fügen sich die hier zur Prüfung stehenden projektierten Baukörper zusammenfassend optimal in die Silhouette und in das bereits von den grossen Hotelbauten geprägte östliche Ortsbild von St. Moritz ein, was auch in Übereinstimmung mit dem ISOS steht (vgl. auch die Ausführungen unter der vorstehenden Ziff. 9).

Mit der Standortwahl des modernen Hotels samt Klinik an zentraler Lage in Serletta Süd und nicht irgendwo an der Peripherie kann das Image von St. Moritz als Sport- und Gesundheitsort wesentlich gestärkt werden. Der in den letzten Jahrzehnten vielerorts vernachlässigte Gesundheitstourismus ist aus verschiedenen Gründen ein Wachstumsmarkt, um den sich auch andere Kantone und die Nachbarländer der Schweiz bemühen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Es ist kein saisonales Geschäft, sondern hat das Potenzial zum Ganzjahresgeschäft. Die in der Regel überdurchschnittlich gut situierten Gäste sind weniger preissensitiv als traditionelle Sporttouristen. Die Aufenthaltsdauer der Gesundheitstouristen ist im Durchschnitt länger als in den übrigen Gästesegmenten und unabhängig von Witterungs- und Schneeverhältnissen. Auch können Sporttourismus und Gesundheitstourismus sehr gut nebeneinander bestehen, ohne dass es zu Nutzungskonflikten kommt. In dem vom ARE formulierten und durch die Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommenen Raumkonzept Graubünden (Schlussbericht) wird für St. Moritz die folgende Kurort-Strategie definiert: „Das Profil von St. Moritz zeichnet sich aus durch die grosse Tradition als Kurort mit einer Ausstattung von hoher Qualität in den Bereichen Beherbergung, Sport- und Freizeit, Kultur und einer Landschaft von grosser Ausstrahlung.“

Im Gutachten der Quant AG konnte der Nachweis erbracht werden, dass das dem Richtprojekt der Architekten Bearth & Deplazes vom 19. September 2015 zugrunde gelegte Raumprogramm und damit auch der Volumenbedarf für ein modernes Gesundheitshotel mit Klinik betrieblich und wirtschaftlich im Grundsatz richtig dimensioniert ist. Ergänzend hierzu kann auf die ausführlichen Erwägungen unter der vorstehenden Ziff. 6.4 zum Bedarf für das vorgesehene Nutzungsmass verwiesen werden.

Diese Befunde werden auch nicht entscheidend relativiert durch das Privatgutachten von Prof. Dr. Ing. Vittorio Magnago Lampugnani vom 16. Juni 2016, weil darin zur Hauptsache formell ein fehlendes Gesamtkonzept für die Bereiche des Bahnhofplatzes, des Dorfeingangs beim Hotel Palace und dem dazwischen liegenden Bereich bemängelt wird. Eine umfassende materielle Auseinandersetzung und konkrete, begründete Aussagen zur Einordnung und zur Gestaltung des projektierten Hotels und der Klinik finden sich im zweiseitigen Bericht dagegen nicht.

Die Bögen haben in der Engadiner Architektur eine lange Tradition und sind – wie vorliegend – keine blossen Dekorationselemente, sondern haben eine baustatische Notwendigkeit, um mit einfachen Baustoffen die notwendigen Spannweiten zu erzielen. Als äussere Fassadenschicht begrenzt und schützt der Bogen den Zwischenraum an einer Stelle, wo dieser dem Wetter besonders ausgesetzt ist, ohne das Bedürfnis nach einer möglichst freien Aussicht zu schmälern. Zudem erhält der vorgesehene Neubau dadurch einen hohen Wiedererkennungswert, was für prominente Gebäude absolut legitim ist. Die Gestaltung der Baukörper inkl. Fassaden von Valentin Bearth und Andrea Deplazes, welche seit Jahrzehnten zu den führenden Schweizer Architekten zählen, vermag mit Blick auf das Ortsbild und die Bauästhetik sowohl gesamthaft als auch im Detail zu überzeugen. Ein Wettbewerbsverfahren erscheint unter diesen Prämissen als obsolet. Abgesehen davon wurden die Entwürfe des Architekturbüros Bearth & Deplazes wiederholt durch Experten und die Behörden geprüft und gestützt darauf durch die Projektverfasser umfassend überarbeitet.

Zusammenfassend stehen die NUP Serletta Süd und das Richtprojekt der Architekten Bearth & Deplazes vom 19. September 2015 im Einklang mit den Vorschriften über den Ortsbildschutz und die Anforderungen an eine gute Gebäudegestaltung.

14. Prüfung unter dem Aspekt der Planungsmehrwertabschöpfung

Die Gemeinde hat auf eine Mehrwertabschöpfung verzichtet, weil sie der Meinung war, dass vorliegend gar kein relevanter Planungsmehrwert entstanden ist, nachdem die Mehrvolumina gegenüber der rechtskräftigen Planung 2002 für erfahrungsgemäss nicht sonderlich lukrative Hotel- resp. Kliniknutzungen genutzt werden dürfen und nicht für Wohnnutzungen. Dieser Standpunkt ist haltbar. Es kann der Gemeinde auch nicht verübelt werden, wenn sie Hotel- und Kliniknutzungen fördern und entsprechende Nutzungsplanungen daher nicht noch zusätzlich belasten will.

Selbst bei Bejahung eines Planungsmehrwerts wäre die Gemeinde St. Moritz im Übrigen weder nach kommunalem und kantonalem Recht noch nach eidgenössischem Recht verpflichtet gewesen, die Nutzungsplanung von der Zahlung einer Abgabe abhängig zu machen. Nach kantonalem Recht besteht eine solche Pflicht nicht, weil Art. 19 Abs. 3 KRG nur eine Kann-Vorschrift ist. Auch nach eidgenössischem Recht besteht zurzeit keine Pflicht zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten, weil die Rege-

lungen in Art. 5 RPG nicht unmittelbar anwendbar sind, sondern lediglich einen entsprechenden Gesetzgebungsauftrag an die Kantone beinhalten. Gemäss der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 4 RPG wird den Kantonen eine Frist von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 (1. Mai 2014) eingeräumt, um den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile nach den Anforderungen von Art. 5 RPG zu regeln. Dementsprechend müssen die Kantone die Ausgleichsregelung erst ab 1. Mai 2019 in ihr Raumplanungsrecht aufgenommen haben, was der Kanton Graubünden bis dato noch nicht gemacht hat. Zwingend von den bundesrechtlichen Vorgaben sind im Übrigen ohnehin nur die in Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG aufgeführten Tatbestände, nämlich die Mehrwertabschöpfung „bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden“ und nicht – wie vorliegend – bei blossen Aufzonungen. Auch das BauG St. Moritz in der noch gültigen Fassung enthält keine verbindlichen Vorschriften zum Mehrwertausgleich.

15. Prüfung des Helikopterlandeplatzes

Zu prüfen ist ferner der im GEP festgelegte „Helikopterplatz Klinik (Notfälle)“, welcher auf dem Klinikdach vorgesehen ist.

In ihrem Umweltbericht nimmt die Tuffli & Partner AG zum Landeplatz Bezug (S. 30) und hält fest, dass solche Landemöglichkeiten als Aussenlandestellen für Hilfeleistungen, namentlich für Notfalltransporte sowie für Rettungs- und Verlegungsflüge, zu gelten hätten. Wo Spitäler in Wohngebieten lägen, seien operationelle Massnahmen zu treffen, da Flüge zu Hilfeleistungen weder bewilligungspflichtig noch zeitlichen Einschränkungen unterlägen. Ein Spitallandeplatz für Helikopter im Siedlungsgebiet, wie es unzählige davon in der Schweiz gibt, gilt denn auch nicht als ziviler Flugplatz (Art. 1 Abs. 2 Anhang 5 LSV), so dass die Zumutbarkeit des Lärms gestützt auf Art. 40 Abs. 3 LSV im Einzelfall nach Art. 15 USG zu beurteilen ist. Da für Spital-Helikopterlandeplätze keine Belastungsgrenzwerte für Lärm gelten, hat die Gemeinde zu Recht lediglich eine Grobabschätzung über Flugsicherheit und Lärmbelastung vornehmen lassen.

Der neue Spitallandeplatz für die Klinik Gut für Notfälle dürfte zu rund 50 Flugbewegungen pro Jahr und weniger als eine pro Nacht führen. Mit der Verschiebung der Landefläche vom jetzigen Standort der Klinik Gut im Zentrum von St. Moritz um 400

Meter nach Nordosten wird insgesamt ein geringerer Teil der Wohnbevölkerung durch Helikopterbewegungen von und zur Klinik Gut betroffen sein, was gesamthaft zu einer Verbesserung der Lärmsituation führt. Ein Landeplatz auf dem Klinikdach selber und nicht irgendwo in der näheren oder weiteren Umgebung derselben ist für Notfallflüge von zentraler Bedeutung, um zusätzliche Ambulanztransporte und damit lebensbedrohende Zeitverluste bis zur Klinikeinlieferung zu vermeiden. Verwiesen sei ergänzend auch auf die plausible Expertise von Heidemann Helikopter Landeplatz Consulting vom 24. Juli 2014. Darin werden unter anderem aus flugtechnischer Sicht nachvollziehbar die Vorteile eines Dachlandeplatzes und die verbesserte Sicherheit im Vergleich zum bisherigen Landeplatz der Klinik Gut aufgezeigt und ein Anflugregime beschrieben. Angesichts der vorbeschriebenen, sehr wenigen Flugbewegungen pro Jahr kann auch eine unzulässige Lärmbelastung der Anwohnenden ausgeschlossen werden.

Die im GEP enthaltende Festlegung des vorgesehenen Standortes für den Helikopterlandeplatz stellt für sich betrachtet demnach ebenfalls keinen Grund dar, die Nutzungsplanung nicht zu genehmigen. Im vorliegenden Genehmigungsbeschluss werden die notwendigen Auflagen in Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren anzuordnen sein. Konkret soll der Gemeinde aus Gründen der Transparenz empfohlen werden, die Lärmbelastung im Baubewilligungsverfahren durch ein Lärmgutachten ermitteln und in Form von Linien gleicher Beurteilungspegel darstellen zu lassen.

Sofern es sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wider Erwarten aus irgendwelchen Gründen erweisen sollte, dass der Helikopterlandeplatz an diesem Standort nicht errichtet werden kann, wird er an einem anderen Standort einzurichten sein, was aber an der Genehmigungsfähigkeit der restlichen Planung nichts ändert.

16. Prüfung unter dem Aspekt des Verkehrskonzepts von St. Moritz

Schliesslich drängt sich noch eine Prüfung der NUP unter dem Aspekt der vom Büro Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur, im Juni 2014 erstellten Verkehrsstudie St. Moritz zur Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsangebot auf.

Gegenstand der Auflage im Zusammenhang mit dem Verkehr bildeten zu Informationszwecken unter anderem der Planungsbericht, der Umweltbericht der Tuffli & Partner AG sowie die erwähnte Verkehrsstudie. Unter Ziff. II des Planungsberichts setzte sich die Planungsbehörde mit dieser Verkehrsstudie auseinander und erwog, dass Hartmann & Sauter als zentrale Massnahme für die Verbesserung der Verkehrssituation in St. Moritz Dorf unter anderem die Aufhebung bzw. Umnutzung des Parkhauses Quadrellas empfehlen, was der Gemeindevorstand St. Moritz noch nicht abschliessend behandelt habe. Mit den in der Studie empfohlenen 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, wozu auch das Vorprojekt Serletta Süd gehört, zu bewältigen sein. Für Serletta Süd gilt diese Feststellung in ganz besonderem Mass wegen der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit der Rhätischen Bahn und zwei Buslinien in der Nähe und an das Strassennetz eingangs von St. Moritz. Auch in dem ebenfalls zur Planungsvorlage gehörenden Umweltbericht stützt sich die Tuffli & Partner AG auf diese Verkehrsstudie (Ziff. 4.3.1) und setzt sich mit den vom Ingenieurbüro Hartmann & Sauter gelieferten Daten detailliert auseinander (Ziff. 4.3.4 und Ziff. 4.3.5). Die Verkehrsstudie bildete daher neben weiteren Dokumenten durchaus eine gute Grundlage für die NUP Serletta Süd. Über die definitive Anzahl der Parkplätze kann, wie bereits ausgeführt, erst befunden werden, wenn ein konkretes Bauprojekt samt Nutzungs- bzw. Betriebskonzept vorliegt, weshalb diesbezügliche Differenzen zwischen der Verkehrsstudie und dem für die Parkierung nicht verbindlichen Richtprojekt im aktuellen Planungsverfahren nicht entscheidend sind. Ein Nutzungs- bzw. Betriebskonzept ist erst dann zu erarbeiten, wenn klar ist, ob das Hotel und die Klinik mit den vorgesehenen Volumina und Gebäudeabmessungen erstellt werden. Die revidierte Planung Serletta Süd steht damit nicht im Widerspruch zur Verkehrsstudie, sondern berücksichtigt diese.

17. Zusammenfassende Interessenabwägung

Im Rahmen der gebotenen Gesamtinteressenabwägung gelangt die Regierung nach eingehender Analyse sämtlicher Grundlagen und Vorschriften sowie in Übereinstimmung mit der Gemeinde St. Moritz zusammenfassend zum Ergebnis, dass der mit der vorliegenden Nutzungsplanung ermöglichte Bau eines Hotels und einer Klinik am

vorgesehenen Standort (Gebiet, das aus siedlungsplanerischer Sicht sowie aufgrund der optimalen ÖV-Erschliessung für eine verdichtete Bauweise im Lichte der neuen Vorschriften des RPG1 prädestiniert ist), in den geplanten Ausmassen (in der näheren Umgebung gibt es noch weitere grosse Bauvolumen, wie Kulm, Palace und Carlton) und mit der vorgesehenen Architektur in einem gewichtigen öffentlichen Interesse liegt, welches die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen (so u.a. Interesse an der Erhaltung des Postgebäudes; Interesse der Hotels Kulm und Palace sowie der übrigen Nachbarschaft an der Wahrung der bisherigen Aussichtsverhältnisse) klar überwiegt.

Ausschlaggebend für dieses Abwägungsergebnis bildet insbesondere die Tatsache, dass die Entstehung eines neuen Hotels für ein gehobenes Kundensegment an prominenter Lage für die künftige Positionierung von St. Moritz als weltberühmte Ferien- und Kurortsdestination von grosser Bedeutung ist, um weiterhin im Verdrängungswettbewerb zwischen den immer zahlreicher werdenden internationalen Destinationen mit hoher Reputation bestehen zu können. Personen, welche zurzeit bereit sind, im Berggebiet in neue Hotelanlagen zu investieren, sind nicht zahlreich, dies insbesondere nachdem die Quersubventionierung solcher Bauvorhaben aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung stark eingeschränkt worden ist.

Die Gesamtinteressenabwägung fällt nicht zuletzt auch deshalb zugunsten der vorliegenden neuen Planung aus, weil aufgrund der Beschwerdeverfahren mittels einer Auflage sichergestellt wird, dass von den Mehrhöhen im Vergleich zur rechtskräftigen Planung im Baubereich I nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn das ermöglichte maximale Gebäudevolumen im Wesentlichen gesamthaft als Hotel zu nutzen ist (Hotel mit Restaurationsflächen und ergänzenden kulturellen, gesundheitlichen, sportlichen, öffentlichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen; allfällige Wohnungen für Mitarbeitende des betreffenden Hotelbetriebs). Gegenüber einer solchen hotelorientierten Nutzung vermögen die entgegenstehenden privaten Interessen trotz der erheblichen Nutzungsintensivierung nicht aufzukommen. Auch an der Ausscheidung eines dringend benötigten Baustandortes für die neue Klinik Gut in Serletta Süd besteht sogar unabhängig von der vorgesehenen Realisierung des Hotels ein grosses öffentliches Interesse.

Sofern im Baubereich I wider Erwarten kein Hotel, sondern andere zonenkonforme Nutzungen realisiert werden sollten, erweist sich die beschlossene Nutzungsplanung trotzdem als sachgerecht, weil diesfalls im Vergleich zum NUP 2002 für Serletta Süd keine markant höheren Gebäude zulässig sind und die überbaubaren Grundstücksbereiche sogar Reduktionen erfahren.

Schliesslich fällt die Gesamtinteressenabwägung aus Sicht der Regierung auch deshalb zugunsten der vorliegenden Nutzungsplanung aus, weil lediglich eine bereits bestehende Bauzone betroffen ist und der Planung zudem keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes, des Denkmalschutzes (Postgebäude) oder des Umweltschutzes entgegenstehen.

Der Regierung ist bewusst, dass sich aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanung die Aussichtsverhältnisse bei einzelnen Nachbarschaften im Vergleich zur Planung 2002 in grösserem oder kleinerem Umfang verschlechtern und dass dies für diese Kreise grössere oder kleinere wirtschaftliche Einbussen zur Folge haben könnte. Die Regierung stuft in Übereinstimmung mit der Gemeinde das öffentliche Interesse an der Schaffung der Voraussetzungen für das neue Hotel und der neuen Klinik am vorgesehenen Standort und die damit ermöglichte hochwertige Weiterentwicklung des Ortes St. Moritz im Einklang mit den neuen Verdichtungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes jedoch als höher ein als das private Interesse an einem Fortbestand der hergebrachten Aussichtsverhältnisse. Dies gilt, wie schon erwähnt, umso mehr, wenn man sich vor Augen hält, dass kein Anspruch auf ewige Gewährleistung existierender Aussichten besteht und dass mittels einer Auflage in den zu fällenden Entscheidungen sicherzustellen ist, dass von der Mehrhöhe im Baubereich I im Verhältnis zur Planung vom Jahr 2002 effektiv nur dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn das gesamte ermöglichte Volumen im Wesentlichen zu Hotelzwecken genutzt wird.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

- im Ausstand von Regierungsrat [REDACTED] -

1. Die am 18. Oktober 2015 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung Serletta Süd, bestehend aus einer **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 80), den **Bau- und Erschliessungsvorschriften Serletta Süd**, dem **Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Serletta Süd** sowie den **Generellen Erschliessungsplänen 1:1000 Serletta Süd Teilplan Verkehr resp. Teilplan Versorgung**, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden zusätzlichen Nutzungsaufgaben sowie Vorgaben, Hinweisen und Empfehlungen für das Baubewilligungsverfahren genehmigt:

Auflagen bezüglich Nutzung des Gebäudes im Baubereich I:

- a) Für den Fall der Realisierung eines Hotels im Baubereich I muss das gesamte im Baubereich I ermöglichte Gebäudevolumen, also auch das Volumen unterhalb der Höhenkote von 1820 m ü.M., im Wesentlichen zu Hotelzwecken (Hotel mit Restaurationsflächen und ergänzenden kulturellen, gesundheitlichen, sportlichen, öffentlichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen; allfällige Wohnungen für Mitarbeitende des betreffenden Hotelbetriebs) genutzt werden.
- b) Vorbehalten bleiben allfällige Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Baus oder Betriebs des Hotels gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen in der aktuell gültigen Fassung, wobei deren Hauptnutzfläche insgesamt einen Anteil von 20 % der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen im Baubereich I nicht übersteigen darf.

Umweltrechtliche Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen:

- c) Sollte sich im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchprojekts herausstellen, dass die geplante (neue) Parkieranlage und die bestehende Parkie-

rungsanlage Serletta miteinander verbunden werden oder dass die Gesamtzahl von 500 Motorwagen in den Bereichen II, III und IV anderweitig überschritten wird, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine formelle UVP durchzuführen.

- d) Im Baubewilligungsverfahren ist das Lärmgutachten mit situationsgerechten flankierenden Lärmschutzmassnahmen zu ergänzen und von der Baubehörde fachlich zu prüfen. Allfällige belastungsmindernde Massnahmen bleiben vorbehalten und sind in die Baubewilligung aufzunehmen.
- e) Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die lärmempfindlichen Räume nachzuweisen. Sollten sie nicht eingehalten werden können, bleibt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung der Umweltfachstelle vorbehalten.
- f) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind bezüglich Luftreinhaltung die notwendigen Emissionserklärungen einzureichen. Diese sind von der Baubehörde dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung und Zustimmung weiterzuleiten. Allfällige Auflagen sind in die Baubewilligung aufzunehmen. Im vorliegenden Fall sind Parkieranlagen, Feuerungsanlagen, stationäre Verbrennungsmotoren, emissionsrelevante gewerbliche Anlagen und dergleichen betroffen.
- g) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Altlastsanierungs- und Entsorgungsbedürfnisse (v.a. im Zusammenhang mit einem früheren Ölunfall im Bereich der Parzelle Nr. 1808 sowie allfälligen Sonderabfällen beim Abbruch des Postgebäudes) zu ermitteln. Die entsprechende Entsorgungserklärung ist von der Baubehörde dem ANU zur Prüfung weiterzuleiten. Dem ANU ist dabei eine Bewilligung gemäss Art. 3 AltIV zu beantragen. Vorbehalten bleibt die Anordnung belastungsmildernder Massnahmen durch das ANU.
- h) Der Gemeinde wird aus Gründen der Transparenz empfohlen, im Baubewilligungsverfahren die vom Helikopterverkehr verursachte Lärmbelastung durch ein Lärmgutachten zu ermitteln und in Form von Linien gleicher Beurteilungspegel darzustellen.

2. Die Planungsbeschwerden werden parallel in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
3. Der Gemeindevorstand St. Moritz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 18. Oktober 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen, Vorgaben und Hinweise innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Mitteilung an:

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen