



# **Kanton Graubünden Gemeinde St. Moritz**

## **Quartierplan Bäderzentrum**

Beschluss des Gemeindevorstandes vom 29. Oktober 2001 (Art. 19 KRVO)  
In Rechtskraft erwachsen am 29. Oktober 2001

Letzte Änderung:  
Beschluss des Gemeindevorstandes vom 13. September 2021 (Art. 19 KRVO)  
In Rechtskraft erwachsen am 8. November 2021

# Kanton Graubünden

## Gemeinde St. Moritz

---

### Quartierplan Bäderzentrum St. Moritz

#### Quartierplanvorschriften

---

Durch den Gemeindevorstand genehmigt am 29. Oktober 2001  
Durch den Gemeindevorstand am 2. Februar 2004 genehmigte Konkretisierung  
Durch den Gemeindevorstand am 2. Mai 2005 genehmigte Änderung  
Durch den Gemeindevorstand am 11. Juni 2012 genehmigte Änderung  
Durch den Gemeindevorstand am 13. September 2021 genehmigte Änderung und Konkretisierung

Der Gemeindepräsident:

Christian Jott Jenny



Der Gemeindeschreiber:

Ulrich Rechsteiner

Gestützt auf Art. 51 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 16 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sowie Art. 121 ff. des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz (Baugesetz) erlässt der Gemeindevorstand den nachfolgenden

## **Quartierplan Bäderzentrum St. Moritz** (nachfolgend „Quartierplan“ genannt)

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeine Bestimmungen**
  - 1.1. Einleitungsbeschluss / nachträgliche Konkretisierungen
  - 1.2. Anwendbares Recht
  - 1.3. Quartierplangebiet
  - 1.4. Quellschutzzone
  - 1.5. Zweck
  - 1.6. Bestandteile des Quartierplanes
  - 1.7. Beizug von Fachberatern
  
- 2. Erschliessung**
  - 2.1. Allgemeines
  - 2.2. Via Mezdi
  - 2.3. Strasse zur Tennishalle
  - 2.4. Langlaufloipe
  - 2.5. Parkplätze
  - 2.6. Ver- und Entsorgung
  - 2.7. Bachverlegung
  - 2.8. Erschliessungskosten
  - 2.9. Option oberirdische Verbindung zur Signalbahn
  
- 3. Nutzung**
  - 3.1. Allgemeines
  - 3.2. Äussere Dorfzone
  - 3.3. Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (ZöBA)
  
- 4. Gestaltung**
  - 4.1. Allgemeines
  - 4.2. Baugestaltungslinien und Baulinien
  - 4.3. Höhe der Bauten
  - 4.4. Gebäudelängen
  - 4.5. Vordächer und Erker
  - 4.6. Dachformen
  - 4.7. Bauten entlang der Via San Gian
  - 4.8. Baubereiche für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern
  - 4.9. Grünflächen
  
- 5. Besondere Bestimmungen in der ZöBA**
  - 5.1. Allgemeines
  - 5.2. Bäderzentrum und Hallenbad/Wellness
  - 5.3. Konzert- und Konferenzzentrum / Spitalnutzung
  - 5.4. Konzertmuschel/Glaspavillon
  - 5.5. Paracelsusgebäude
  - 5.6. Bewegungsbad

- 6. Schlussbestimmungen**
- 6.1. Regelung der beschränkt dinglichen Rechte
- 6.2. Kosten der Quartierplanung
- 6.3. Inkrafttreten
- 6.4. Abänderung und Aufhebung des Quartierplanes
- 6.5. Bedeutung der Änderungen und Konkretisierungen
- 6.6. Grundbuchliche Behandlung

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

### **1.1. Einleitungsbeschluss / nachträgliche Konkretisierungen**

Der Gemeindevorstand hat am 21. Mai 2001 die Einleitung des ursprünglichen Quartierplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist in der Folge in Rechtskraft erwachsen.

Gemäss Ziffer 3.3 sowie 5.1 der Quartierplanvorschriften ist eine bauliche Nutzung der Baubereiche entlang der Kantonsstrasse und innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erst zulässig, wenn der Quartiergestaltungs- und Quartiererschliessungsplan konkretisiert wird.

Mit den nachstehend aufgeführten Bestimmungen wird diese Konkretisierung für die Baubereiche entlang der Kantonsstrasse in Nachachtung von Ziffer 3.3 und innerhalb der ZöBA in Nachachtung von Ziff. 5.1 der Quartierplanvorschriften vorgenommen.

### **1.2. Anwendbares Recht**

Der Quartierplan wird aufgrund von Art. 51 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 16 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), des Baugesetzes St. Moritz (Baugesetz), des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes, Teilplan Verkehr und Teilplan Ver- und Entsorgung erlassen.

Soweit die Quartierplanvorschriften keine besonderen Vorschriften enthalten, gelten die Vorschriften des KRG und der KRVO sowie des Baugesetzes.

### **1.3. Quartierplangebiet**

Das Quartierplangebiet liegt auf dem Grundstück Nr. 1311, welches im Eigentum [REDACTED] steht. Es umfasst die Flächen der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 sowie Teilflächen der Stammgrundstück Nr. 1311. Berechtigte an den beiden Baurechtsgrundstücken ist derzeit [REDACTED].

### **1.4. Quellschutzzone**

Zum Schutz der Mauritiusquelle besteht auf dem Quartierplangebiet eine Quellschutzzone gemäss Art. 100 Baugesetz. Grundlage bildet der Quellschutzzonenplan der Gemeinde St. Moritz, der von der Regierung des Kantons Graubünden am 16. März 1987 genehmigt wurde, bzw. allfällige Abänderungen und Ergänzungen desselben. Bauten und Anlagen dürfen nur unter Beachtung der für die Quellschutzzone erlassenen Bestimmungen und Auflagen erstellt werden. Die Kosten für allfällige Vorkehrungen zum Schutz der Quellen sind von der Berechtigten der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 (derzeit [REDACTED]) übernommen werden.

### 1.5. Zweck

Der Quartierplan bezweckt die harmonische und zweckmässige Überbauung des Bäderzentrums von St. Moritz mit einer dem Tourismus bzw. Gesundheitstourismus dienenden Infrastruktur. Unter Gesundheitstourismus werden Angebotssparten wie Primärprävention, Förderung der Leistungsfähigkeit, Erhöhung der Attraktivität, Sekundär-/Tertiärprävention, Rehabilitation sowie Heilung und Linderung verstanden.

Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden

- für die Erneuerung und Entwicklung des bestehenden Hotels, Heilbadzentrums und Sportzentrums OVAVERVA,
- für die Entwicklung der übrigen Anlagenteile,
- für eine alternative Spitalnutzung im Baubereich Konzert- und Konferenzzentrum/Spitalnutzung mit Nebenräumen
- für die Schaffung von Parkplätzen zugunsten der Hotelliegenschaft Grundstück Nr. 2106 ( ) ausserhalb der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 (derzeit ).

Der Quartierplan bestimmt die Lage und Gestaltung von Bauten und regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes.

### 1.6. Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan vom 29. Oktober 2001 setzt sich wie folgt zusammen:

- Quartierplan Bestand 2001, 1:1000;
- Quartiererschliessungsplan, 1:1000;
- Quartiergestaltungsplan 1:1000;
- Quartierplanvorschriften.

#### Bestandteile der Konkretisierung vom 2. Februar 2004

Die Konkretisierung wurde vorgenommen durch

- Quartiererschliessungsplan 1:1000
- Quartiergestaltungsplan 1:1000
- Bestimmungen zur Konkretisierung der Gestaltungs- und Erschliessungsplanung im Baubereich entlang der Kantonsstrasse

#### Bestandteile der Änderung vom 2. Mai 2005

Die Änderung wurde vorgenommen durch

- Quartierplanvorschriften

#### Bestandteile der Änderung vom 11. Juni 2012

Die Änderung wurde vorgenommen durch

- Quartiergestaltungsplan

#### Bestandteile der Änderung und Konkretisierung vom 13. September 2021

Die Änderung und Konkretisierung werden vorgenommen durch

- Quartiergestaltungsplan dat. 13. September 2021
- Quartiererschliessungsplan dat. 13. September 2021
- angepasste QP-Vorschriften dat. 13. September 2021
- Vorprojekt Klinik Gut vom 7. April 2021 (Richtplancharakter)

### 1.7. Beizug von Fachberatern

Die Baubehörde ist berechtigt, für die Beurteilung von Bauvorhaben im Quartierplangebiet Fachberater beizuziehen, namentlich hinsichtlich der einwandfreien Integration neuer Bauten und Anlagen in die Landschaft und in die gebaute Umgebung. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten der jeweiligen Bauherrschaft.

## **2. Erschliessung**

### **2.1. Allgemeines**

Die Erschliessung des Quartierplangebietes und der Baustandorte mit Strassen, Parkplätzen, Wegen und Loipe erfolgt gemäss Quartiererschliessungsplan.

Die vorgesehenen neuen Werke bzw. die Anpassungen und Umlegungen der bestehenden Werke werden grundsätzlich von der Berechtigten der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 (derzeit [REDACTED]) auf eigene Kosten erstellt und unterhalten. Davon ausgenommen sind die Via Mezdi und die Strasse zur Tennishalle sowie die Langlaufloipe, für die die Bestimmungen der Ziffern 2.2., 2.3. und 2.4. gelten. Für die Parkplätze zugunsten der Hotelliegenschaft Grundstück Nr. 2106 gilt die Kostenregelung gemäss Ziff. 2.5.

Die im Quartiererschliessungsplan eingetragenen Strassen, Wege, Leitungen, Kehrrechtsammelplätze, Bachläufe, usw. sind schematisch bestimmt. Die genaue Linienführung, Positionierung und Dimensionierung werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt, mit Ausnahme der Via Mezdi und der Strasse zur Tennishalle sowie der Langlaufloipe, für die die Bestimmungen der Ziffern 2.2., 2.3. und 2.4. gelten.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebietes im Bereich der Via Mezdi richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde. Bei einer Änderung desselben, z.B. durch die Erstellung weitere Anschlüsse an die Kantonsstrasse, wird die Erschliessung des Quartierplangebietes entsprechend angepasst.

### **2.2. Via Mezdi**

Die Via Mezdi, inklusive der Gehsteige und der darunter liegenden Werkleitungen, sowie die Unterführung unter der Kantonsstrasse zur Signalbahn stehen unter der Hoheit der Gemeinde. Sie können nur mit Zustimmung und auf Kosten der Gemeinde verändert werden. Die Kosten für eine allfällige Verlegung dieser Strasse sowie deren Unterhalt und die Schneeräumung werden von der Gemeinde übernommen. Vorbehalten bleibt Art. 119 Baugesetz.

### **2.3. Strasse zur Tennishalle**

Die Strasse, die ab der Via Mezdi zur Tennishalle führt, steht der Öffentlichkeit als Fuss- und Fahrradweg und als Zubringer für Personenwagen zur Tennishalle sowie für Landwirtschafts- und Forstfahrzeuge zur Verfügung. Die bestehende Barriere kann beibehalten werden, um unberechtigte Fahrzeuge fern zu halten.

Die Gemeinde beteiligt sich zur Hälfte an den Kosten für den Unterhalt und die Schneeräumung dieser Strasse. Die andere Hälfte wird durch die Berechtigte der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 (derzeit [REDACTED]) getragen.

### **2.4. Langlaufloipe**

Die Langlaufloipe ist von Mitte November bis Mitte April der Öffentlichkeit zugänglich. Sie darf durch Zufahrtstrassen und Wege zu den Gebäuden und Anlagen im Quartierplangebiet unterbrochen werden, wobei solche Unterbrüche während der Wettkampf-Dauer des Engadin Ski Marathons geschlossen werden müssen. Abweichende Regelungen zwischen dem OK des Engadin Ski Marathons resp. weiterer Veranstalter und der Baurechtsnehmerin bleiben vorbehalten. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Langlaufloipe wie auch die Kosten für allfällige Aufräum- und Begrünungsarbeiten im Bereich der Loipe werden von der Gemeinde übernommen.

Die im Quartiererschliessungsplan 1:1000 eingezeichnete Langlaufloipe zwischen der Kantonsstrasse (Via San Gian) und der Garage steht allgemein für die Ausübung des Langlaufsports zur Verfügung.

Die Ausgestaltung dieser Loipe ist funktional und ästhetisch befriedigend im Baubewilligungsverfahren im Einvernehmen mit den zuständigen Organen der Gemeinde festzulegen.

Für die Kosten dieser Ausgestaltung (Aufschüttung, Wand und dergleichen) kommt die Gemeinde auf.

Vorbehalten bleibt die Nutzung der Marathonloipe während des Engadin Ski Marathons, wie sie im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde eingezeichnet ist.

### 2.5. Parkplätze

Die oberirdischen Parkplätze nördlich der Via Mezdi sind für die Öffentlichkeit bestimmt. Solange in diesem Bereich keine Bauten erstellt werden, ist die gesamte Fläche für öffentliche Parkplätze bestimmt.

Die im Quartierserschliessungsplan speziell gekennzeichneten Parkplätze (nördlich der öffentlichen Parkplätze entlang der Via Mezdi) sind für die Hotelliegenschaft Grundstück Nr. 2106 ( ) bestimmt. Die Einräumung des benötigten Baurechts und die Kostenregelung für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt der Parkplätze (mitsamt Schneeräumung) sowie für die Bachverlegung erfolgen auf vertraglicher Basis zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin der Hotelliegenschaft Grundstück Nr. 2106.

Die oberirdischen Parkplätze entlang der Kantonsstrasse, südwestlich des Kreisels, stehen tagsüber der Öffentlichkeit für die Parkierung von Personenwagen zur Verfügung.

Alle übrigen im Quartierserschliessungsplan vorgesehenen Parkplätze und Autoeinstellhallen dienen den Bedürfnissen der im Quartierplangebiet bestehenden und zukünftigen Bauten und Anlagen. Überzählige Autoabstellplätze können Dritten ausserhalb des Quartierplangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Die für Bauten und Anlagen erforderliche Anzahl von Autoabstellplätzen wird gestützt auf die jeweils geltende Grundordnung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die aus den Überbauungen im Konkretisierungsbereich resultierenden Pflichtparkplätze sind real innerhalb des Beizugsgebiets des Quartierplans Bäderzentrum St. Moritz zu erfüllen.

### 2.6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasserversorgung, die Stromversorgung und das Telekommunikationsnetz wird in Absprache mit den zuständigen Werken im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Kosten für den Bau, die Verlegung und den Unterhalt solcher Werkleitungen werden unter Vorbehalt von Ziff. 2.5. von der Berechtigten der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 (derzeit ) übernommen. Für die Werkleitungen unter der Via Mezdi gilt Art. 119 Bausetz.

### 2.7. Erschliessungskosten

Die Kosten für die Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung trägt die Berechtigte der Baurechtsgrundstücke D2353 und D2435 (derzeit ).

### 2.8. Bachverlegung

Der im Quartierserschliessungs- und Quartiergestaltungsplan eingezeichnete, quer durch das Beizugsgebiet fliessende, zum Teil eingedolte Bach (Ovel da Cravunera) wird im Abschnitt der nörd-

lich der Via Mezdi gelegenen öffentlichen und privaten Parkplätze unter Berücksichtigung der gewässerschutzrechtlichen Vorgaben verlegt, und zwar südlich entlang dieser Strasse in den im Quartierserschliessungs- und Quartiergestaltungsplan eingezeichneten Korridor. Dabei wird der Bach freigelegt.

Soweit die Kosten dieser Verlegung bzw. Freilegung (Abs. 1) nicht durch Beiträge der öffentlichen Hand (vor allem Bund und Kanton) bzw. durch Spezialfonds gedeckt sind, werden sie zu einem Drittel durch die Eigentümerin der Hotelliegenschaft Grundstück Nr. 2106 und zu zwei Dritteln durch die Gemeinde getragen.

Der eingedolte Bach, der zwischen dem Hallenbad / Sportzentrum OVAVERVA und dem Paracelsusgebäude fliesst (Ovel da Tegiatscha), darf freigelegt werden, und zwar in den im Quartierserschliessungs- und Quartiergestaltungsplan eingezeichneten Korridor.

Soweit die Kosten dieser Freilegung (Abs. 3) nicht durch Beiträge der öffentlichen Hand bzw. durch Spezialfonds gedeckt sind, werden sie von der Gemeinde getragen.

### 2.9. Option oberirdische Verbindung zur Signalbahn

In dem im Quartierserschliessungsplan 1:1000 eingezeichneten Bereich besteht eine Option zu Gunsten der Gemeinde für die Schaffung einer Fussgänger Verbindung zur Signalbahn.

## **3. Nutzung**

### 3.1. Allgemeines

Die Art der Nutzung des Quartierplangebietes richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenplan und dem Baugesetz.

### 3.2. Äussere Dorfzone

3.2.1. In den in der Äusseren Dorfzone befindlichen Teilen des Quartierplangebietes wird die Ausnutzungsziffer gemäss Art. 123 Abs. 2 Ziff. 3 Baugesetz um 10% erhöht. Bauten und Anlagen können nur im Rahmen der verfügbaren BGF erstellt werden.

3.2.2. In den beiden Baubereichen entlang der Kantonsstrasse müssen von der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt mindestens 1500m<sup>2</sup> BGF reserviert werden. Diese Baubereiche können in der Achse der Kantonsstrasse verschoben werden. In diesen Baubereichen ist eine weitere bauliche Nutzung erst zulässig, wenn der Quartiergestaltungs- und Erschliessungsplan konkretisiert wird. Mit der Konkretisierung können die Baubereiche verändert werden.

3.2.3 In dem in der Äusseren Dorfzone befindlichen Bereich des Baurechtsgrundstücks Nr. 2353 sind nur touristische und kulturelle Nutzungen zulässig. Andere Nutzungen, namentlich Wohnnutzungen, sind nur in Verbindung mit der Hotelnutzung zulässig, z. B. in Form von Personalwohnungen. Selbstständige Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Mit dem Hotel baulich verbunden dürfen so genannte Hotelresidenzen erstellt, rechtlich verselbstständigt und zum Zweck der Finanzierung von Investitionen auf dem Quartierplangebiet (wie z. B. des Hallenbades oder des Bäderzentrums/Gesundheitszentrums) veräussert werden. Solche Hotelresidenzen müssen indessen mit dem auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Hotel (derzeit Kempinski Grand Hotel des Bains) so verbunden sein, dass sich von dort aus die Hotelresidenzen bedienen und bewirtschaften lassen. Hotelresidenzen dürfen lediglich über eine Teeküche oder eine Küche zum Aufbereiten von im Hotel zubereiteten Mahlzeiten verfügen.



Die Residenzen müssen in jedem Fall hotelmässig bewirtschaftet werden. Eine solche hotelmässige Bewirtschaftung liegt dann vor, wenn während der ganzen Dauer der Offenhaltung des Hotels einerseits das Hotel zugunsten der Residenzen die für einen Hotelbetrieb typischen Dienstleistungen bereitstellt und andererseits diese durch die Residenten oder durch Dritte (von den Residenten bestimmt) oder durch Hotelgäste bezogen und abgegolten werden.

Die Baubehörde kann eine separate Bewirtschaftung der Hotelresidenzen soweit und solange gestatten, als eine hotelmässige Bewirtschaftung garantiert bleibt.

3.2.4 Die Regelung in Ziff. 3.2.3 ist auf dem Baurechtsgrundstück D2353, auf allfälligen Unterbaurechten sowie bei Begründung von Stockwerkeigentum auf den Stockwerkeinheiten anzumerken, und zwar zusätzlich zur allgemeinen Anmerkung des Quartierplanes bzw. der vorliegenden Revision.

### 3.3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Für den innerhalb der ZöBA befindlichen Bereich des Quartierplangebiets gelten die Regelungen in Ziff. 5.

## **4. Gestaltung**

### 4.1. Allgemeines

Die Erstellung von Hochbauten ist nur in den im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.

Unterirdische Bauten sind im ganzen Quartierplangebiet zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quellschutzzone.

### 4.2. Baugestaltungslinien und Baulinien

Die im Quartiergestaltungsplan festgelegte Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage der Fassaden der betreffenden Gebäude.

Wo im Quartiergestaltungsplan Baulinien festgelegt sind, können Gebäude und Anlagen bis an diese Baulinien erstellt werden. Beim Vorliegen von Baulinien finden die Vorschriften über die Grenz-, Gewässer- und Gebäudeabstandslinien keine Anwendungen. Unbedingt einzuhalten sind die Bestimmungen über den Waldabstand und den Gewässerraum.

Entlang der Baulinie auf der südwestlichen Seite des Quartierplangebietes, gegenüber der Tennishalle, müssen die Fassaden in gerade verlaufenden Linien geführt werden.

### 4.3. Höhe der Bauten

Die maximalen Gebäudehöhen der Hochbauten sind in den einzelnen Baubereichen des Quartiergestaltungsplanes festgelegt.

Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Oblichter etc.) dürfen die im Quartiergestaltungsplan festgelegten Gebäudehöhenkoten im technisch notwendigen Mass überschreiten. Anlagen für die Energieerzeugung wie Photovoltaikanlagen, Röhrenkollektoren, etc. dürfen die Gebäudehöhe um max. 1.50 m überschreiten. Sie sind im 45°-Winkel vom Dachrand zurückzusetzen.

Im Baubereich Konzert- und Konferenzzentrum / Spitalnutzung darf die im Quartiergestaltungsplan angegebene Höhenkote für die für einen Helikopterlandeplatz notwendigen Bauten und Anlagen überschritten werden, sofern dieser Landeplatz ausschliesslich der Spitalnutzung dient. Zudem darf die Gebäudehöhe für einen Aufbau für technische Anlagen und einen Erschliessungsgang vom Helikopterlandeplatz zum Aufzug und zum Treppenhaus um max. 3.80 m überschritten werden.

#### 4.4. Gebäudelängen

Innerhalb der im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereiche können die Gebäudelängen beliebig festgelegt werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern, für die Ziffer 4.8. anwendbar ist.

#### 4.5. Vordächer und Erker

Vordächer, Erker und Balkone dürfen gemäss Art. 113 Abs. 2 Baugesetz erstellt werden, auch bei Baugestaltungslinien und Baulinien. Vorbehalten bleibt die Regelung in Ziff. 5.3.

#### 4.6. Dachformen

In der Äusseren Dorfzone müssen die Gebäudeteile, welche höher sind als 1786 Meter über Meer mit Schrägdächern versehen werden.

Dachlukarnen können in Anlehnung an die bestehenden Gebäude unabhängig von Art. 27 Abs. 2 Baugesetz erstellt werden.

Die bestehende Dachform mit den zwei Türmen des Hauptkubus des Hotels (Gebäude Nr. 241) muss beibehalten werden. Technisch bedingte Aufbauten im Sinne von Ziffer 4.3. hievon sind zulässig.

#### 4.7. Bauten entlang der Via San Gian

Die entlang der Kantonsstrasse vorgesehenen Personalhäuser A und B dürfen maximal vier Geschosse aufweisen und haben eine maximale Höhenkote von 1786 m.ü.M. einzuhalten; dieses Mass darf um maximal 30 cm überschritten werden, wenn sich dies sachlich begründen lässt.

Die Bauten sollen als kubische Baukörper ausgestaltet sein. Im Übrigen gelten die einschlägigen Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 73 ff KRG und Art. 26 ff. des Baugesetzes.

#### 4.8. Baubereiche für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern

In den Baubereichen für aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern können unter Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände des Baugesetzes und der im Quartiergestaltungsplan festgelegten Gebäudehöhenkoten Gebäude erstellt werden. Die Gebäudekörper sind aufgelockert anzuordnen. Vorbehalten bleibt die Regelung in Ziff. 5.6.

#### 4.9. Grünflächen

Auf den im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Grünflächen dürfen grundsätzlich keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Ausstiege aus unterirdischen Autoeinstellhallen etc. sowie Elemente für die Parkgestaltung wie z.B. Hügel, Teiche, Bäche, Brücken, Skulpturen, Bänke, Brunnen, etc. sind zugelassen.

Entlang der Kantonstasse kann ein Immissionsschutzhügel von maximal 2 m Höhe ab Niveau der Kantonsstrasse aufgeschüttet werden. Dieser muss begrünt werden. Die Zustimmung des Kantons bzw. die Einhaltung der Strassenabstandsvorschriften bleibt vorbehalten.

## **5. Besondere Bestimmungen in der ZöBA**

### **5.1. Allgemeines**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist eine weitere bauliche Nutzung erst zulässig, wenn der Quartiergestaltungsplan konkretisiert wird. Im Rahmen der Konkretisierung können die Baubereiche verändert werden.

### **5.2. Bäderzentrum und Hallenbad/Wellness**

Von der Einschränkung gemäss Ziffer 5.1. ausgenommen sind der Baubereich Bäderzentrum mit dem eingeschossigen Verbindungsgang zum Hotel und der Baubereich Hallenbad/Wellness. Hier kann die Baubehörde eine Nutzung sofort bewilligen, wenn durch Studien nachgewiesen wird, dass sie qualitativ gut gestaltet sind. Im Baubereich Bäderzentrum sind auch Nutzungen für Gesundheitstourismus wie Rehabilitationsräume und dgl. zulässig, ohne dass ein Nachweis durch Studien zu erfolgen hat.

### **5.3. Konzert- und Konferenzzentrum / Spitalnutzung**

Innerhalb dieses Baubereiches können Bauten und Anlagen mit publikumsorientierten Nutzungen wie zum Beispiel Konzertsaal, Seminar- und Konferenzzentrum, Restaurants, etc., erstellt werden, ohne dass ein Nachweis durch Studien zu erfolgen hat.

Der Baubereich kann auch für eine Spitalnutzung genutzt werden. Für diese Nutzung gelten die Festlegungen im Quartiergestaltungsplan sowie die Vorgaben im Vorprojekt Klinik Gut (Vorprojekt).

Das Vorprojekt hat Richtplancharakter. Abweichungen vom Vorprojekt sind zulässig, sofern eine mindestens gleichwertige Lösung vorliegt.

Ausserhalb dieses Baubereichs ist an der im Plan bezeichneten Lage gemäss dem Vorprojekt eine Aussenterrasse für das Restaurant zulässig.

Eine Versiegelung des Bodens im Vorfahrtbereich der Klinik ist auf das Minimum zu beschränken.

Das Vordach des im Vorprojekt eingezeichneten Gebäudes darf im Bereich der Nordostfassade maximal 2.2 m über die Fassade hinausragen. In Abweichung zu Ziff. 4.5. sind in diesem Bereich weitere Vordächer, Erker und auskragende Gebäudeteile ausserhalb der Baufelder nicht zulässig.

Die für die Erstellung von Bauten im Baubereich Konzert- und Konferenzzentrum / Spitalnutzung zu entfernenden Bäume sind auf Kosten der Bauherrschaft zu ersetzen. Die Standorte der Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Im Quartiergestaltungsplan und im Vorprojekt ist nur die mögliche Spitalnutzung dargestellt. Soweit der Baubereich als Konzert- und Konferenzzentrum genutzt wird, bleibt es in allen Teilen bei den Festlegungen, die bisher (bis 12. September 2021) für diesen Zweck getroffen wurden.

### **5.4. Konzertmuschel/Glaspavillon**

Der Baubereich Konzertmuschel/Glaspavillon ist für die Durchführung von Konzerten und ähnlichen Darbietungen bestimmt. Er kann mit den für solche Darbietungen notwendigen Bauten und Anlagen versehen und in einer möglichst lichtdurchlässigen Bauweise überdacht werden.

### **5.5. Paracelsusgebäude**

Das Paracelsusgebäude ist im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde, Bereich Siedlung, als schützenswertes Kulturobjekt ausgeschieden, das gemäss Art. 108 Baugesetz weder zerstört noch beeinträchtigt werden darf.

## 5.6. Bewegungsbad

Im Bereich aufgelockerte Bauweise mit Grünfeldern darf das im Vorprojekt dargestellte Bewegungsbad errichtet werden mit den darin eingezeichneten Gebäudeabmessungen (Höhe, Länge, Breite). Abweichungen von den Vorgaben im Vorprojekt sind zulässig, soweit dadurch eine gleichwertige Lösung getroffen werden kann.

## 5.7. Einräumung der Rechte für die Spitalnutzung und Regelung der mit der Projektrealisierung verbundenen Kosten für die Erschliessung und Umgebungsgestaltung

Die Einräumung der Rechte für die Spitalnutzung erfolgt zwischen [REDACTED] und [REDACTED] bilateral auf privatrechtlicher Basis.

Ebenso einigen sich [REDACTED] und [REDACTED] bilateral in einem Planungsvertrag über die Tragung der Kosten, welche mit der Realisierung des Klinikprojekts verbundenen sind, so namentlich bezüglich Erschliessungskosten und Umgebungsgestaltung eingeschlossen Bepflanzungen.

## **6. Schlussbestimmungen**

### 6.1. Regelung der beschränkten dinglichen Rechte

Im Rahmen dieses Quartierplanes sind bisher keine dinglichen Rechte verändert worden.

Soweit zur Realisierung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet unter den Baurechtsnehmern beschränkte dingliche Rechte eingeräumt werden müssen, erfolgt die Regelung von Fall zu Fall.

### 6.2. Kosten der Quartierplanung

Soweit in diesen Quartierplanvorschriften nichts anderes festgelegt wird, sind die Kosten der Quartierplanung sowie deren Änderungen bzw. Konkretisierungen vom Berechtigten der Baurechtsgrundstücke Nrn. D2353 und D2435 zu tragen.

Abweichende vertragliche Regelungen bleiben vorbehalten, so namentlich die in einem Planungsvertrag festzulegende Kostenregelung zwischen [REDACTED] und [REDACTED] bezüglich Spitalnutzung sowie die vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und [REDACTED] bezüglich der Parkplätze.

### 6.3. Inkrafttreten

Der Quartierplan und dessen Änderungen bzw. Konkretisierungen treten mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand und dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist in Kraft.

### 6.4. Abänderung und Aufhebung des Quartierplanes

Für die Änderung bzw. Konkretisierung und Aufhebung des Quartierplanes gelten die Bestimmungen von KRG und KRVO.

### 6.5. Bedeutung der Änderungen und Konkretisierungen

Die nachträglichen Änderungen bzw. Konkretisierungen bilden integrierender Bestandteil des Quartierplans; sie sind vom Gemeindevorstand anlässlich der im Titelblatt erwähnten Sitzungen genehmigt worden.

### 6.6. Grundbuchliche Behandlung

Die Baubehörde lässt den Quartierplan bzw. die Quartierplankonkretisierungen bzw. Quartierplanänderungen jeweils nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde St. Moritz auf dem Grundstück Nr. 1311 und den Baurechtsgrundstücken D2353 und D2435 anmerken.

Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und finden im Grundbuch keinen Niederschlag.

Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldungen an das Grundbuchamt der Region Maloja ermächtigt.

[illegible]