



Kanton Graubünden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel Laudinella**

Impressum

Bauherrschaft

[REDACTED]
[REDACTED]

Bauherrenvertreter

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 48
o.menghini@stauffer-studach.ch

Urs Mugwyler, Sachbearbeiter
+41 81 258 34 46
u.mugwyler@stauffer-studach.ch

Erstellung

August-November 2021 / Juni-August 2022

Bearbeitungsstand

28. November 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Ablauf/Verfahren	5
2.1	Organisation	5
2.2	Verfahrensablauf	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Urnenabstimmung	8
2.6	Beschwerdeaufgabe	8
3	Nutzungskonzept 'Hotel Laudinella'	9
3.1	Ausgangslage	9
3.2	Laudinella 2017	9
3.3	Projekt Laudinella NOVA	9
3.4	Nutzungskonzept	10
4	Abstimmung auf Grundlagen	22
4.1	Kantonaler Richtplan	22
4.2	Regionaler Richtplan	24
4.3	Abstimmung auf Kommunales räumliches Leitbild	26
4.4	Kommunale Strategie zur Erhaltung und Förderung der Hotellerie	30
4.5	Punktueller Verdichtung als Lösungsansatz für die Hotellerie	32
4.6	Einordnung in die Siedlung	32
4.7	Zweitwohnungsgesetzgebung	34
4.8	UNESCO-Welterbe	35
4.9	Qualitätssicherung	35
4.10	Umweltbelange	36
5	Nutzungsplanung	38
5.1	Baugesetz	38
5.2	Zonenplan	38
5.3	Vorschriften zum GGP und GEP Hotel Laudinella	38
5.4	Genereller Gestaltungsplan (GGP) 'Hotel Laudinella'	38
5.5	Genereller Erschliessungsplan (GEP) 'Hotel Laudinella'	39

Anhang und Beilagen

Anhang 1 – Richtprojekt Stricker Architekten (Übersicht) Stand 17. September 2021
Beilage 1 – Richtprojekt 1:200 / Stricker Architekten, Pontresina Stand 17. September 2021
Beilage 2 – Parkierungskonzept 1:500 (informativ) Stand 17. September 2021
Beilage 3 – Konzept Freiraumgestaltung (informativ)
Beilage 4 – Konzept Gartensitzplatz (informativ)
Beilage 5 – Visualisierung Einfügung ins Ortsbild (Richtprojekt – Bestand)
Beilage 6 – Beurteilung städtebauliche Einfügung und Gesamtwirkung

Gemeinde St. Moritz
Teilrevision Hotel Laudinella
PMB November 2022

Teilrevision Hotel Laudinella

PMB November 2022

PMB November 2022

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

In der Gemeinde St. Moritz bestehen verschiedene traditionelle Hotels und Beherbergungsbetriebe, deren Erneuerung und Modernisierung von grösster Bedeutung sind für einen erfolgreichen Tourismus in der Destination Oberengadin/St. Moritz.

Das Hotel Laudinella ist ein Konglomerat mehrerer Baukörper mit verschiedenartigen Architektur-Stilrichtungen. Bereits 2009/2010 hatte die Grundeigentümerin verschiedene planerische Lösungsansätze für eine Umzonung der Parz. Nr. 1495 in eine Hotelzone unternommen.

Die drei Haupttrakte (Engadinerhof, Metropol und Konzertsaal) sind im Verlaufe der Zeit in relativ pragmatischer Weise mit zahlreichen unter- und oberirdischen Annex- bzw. Erweiterungsbauten (z.B. Hotelzimmer, Personalräume, Küche, Restaurants, Parkieranlagen, etc.) ergänzt und innerbetrieblich miteinander verknüpft und verwoben worden. Entsprechend wird die Hotelanlage heute als sehr komplexes, örtlich stark gegliedertes und wenig einheitlich wirkendes Baugebilde wahrgenommen. Das niedrige Wohnhaus Filomena liegt losgelöst im Rückraum der Hauptanlage.

Die Gebäude wurden in den letzten Jahren laufend erneuert und/oder instandgesetzt. Die Hauptgebäude bestechen noch heute durch ihre bauliche Substanz. Eine energetische Erneuerung drängt sich auf.

In den Jahren 2012-13 hatte [REDACTED] als Eigentümerin einen begleiteten Studienauftrag durchgeführt mit dem Ziel der Sanierung und Erweiterung der Hotelanlage. Sie beabsichtigte, das vom Beurteilungsgremium empfohlene Projekt (Stand Juli 2013) umzusetzen. Dafür wurde eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung von St. Moritz erarbeitet, welche vom Souverän im September 2014 angenommen und von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 144 vom 08.12.2014 genehmigt wurde.

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag liess sich aber aufgrund der veränderten finanziellen Verhältnisse nicht mehr im geplanten Sinne realisieren.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Das Architekturbüro Stricker Architekten AG, Pontresina, wurde in der Folge beauftragt, ein vereinfachtes Erweiterungs- und Sanierungsprojekt zu erarbeiten, welches nun umgesetzt werden soll. Die Umsetzung dieses Projektes erfordert eine Anpassung der nutzungsplanerischen Grundlagen.

Mit der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des neuen Projektes, bestehend aus einem Beherbergungsbetrieb im weiteren Sinne (Hotel, bewirtschaftete Wohnungen, Dienstleistungen etc.) angepasst resp. geschaffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass die Revision im Wesentlichen der Umsetzung des

Gesamtprojekts dient, sich gut in das Siedlungsgefüge einordnet und keine anderweitigen, unerwünschten Nutzungen zugelassen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Gemeinde St. Moritz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung vom 14. März 1999, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 326 vom 29. Februar 2000 genehmigt wurde. In den Folgejahren wurden verschiedene kleinere Teilrevisionen der Ortsplanung erlassen.

In Bezug auf das Areal «Hotel Laudinella» erliess die Gemeinde am 28. September 2014 einen Zonenplan «Hotel Laudinella», einen Generellen Gestaltungsplan «Hotel Laudinella», einen Generellen Erschliessungsplan «Hotel Laudinella», die zugehörigen Vorschriften sowie einen Baugesetzesartikel «Hotelzone Laudinella» (Art. 80c). Alle diese Planungsmittel traten mit Regierungsbeschluss Nr. 144 vom 08.12.2014 in Kraft. Sie ergänzen die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung und in den Generellen Erschliessungsplänen, Bereich Siedlung (Verkehr, Ver-/ Entsorgung), vom 29. Februar 2000.

2 Ablauf/Verfahren

2.1 Organisation

Nach Rücksprache mit der Gemeinde beauftragte [REDACTED] als Bauherrschaft das Büro für Raumentwicklung Stauffer & Studach AG, Chur mit der Erarbeitung der erforderlichen Planungsmittel, dies gestützt auf das neue Projekt 'Laudinella Nova' und in Abstimmung mit der Bauherrschaft und der Gemeinde.

2.2 Verfahrensablauf

Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung	Mai – Juli 2021
Prüfung des Entwurfs durch die Bauherrschaft	August 2021
Prüfung des Entwurfs durch die Gemeinde	November 2021
Überarbeitung und Einreichung zur kant. Vorprüfung	November 2021
Kantonale Vorprüfung	November 2021 – Mai 2022
Überarbeitung	Mai – Juni 2022
Mitwirkungsaufgabe	August – September 2022
Behandlung von Mitwirkungseingaben	September 2022
Urnenabstimmung	27. November 2022

2.3 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im November 2021, gemäss Beschluss des

Gemeindevorstandes von St. Moritz, zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) eingereicht. Mit Bericht vom 13. Mai 2022 wurde die Vorlage grundsätzlich positiv beurteilt.

Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
<u>Prüfung ggn. Studien und Konzepten</u> a) Die Prüfung von kommunalen Studien und Konzepten (KRL etc.) ist darzulegen. b) Verhältnis zwischen Projekt NOVA 2022 und der Äusseren Dorfzone (AD) vertieft erläutern.	a) Die genannten Themen werden in Kap. 4.1 bis 4.6 dargelegt. Neu wird im Planungsbericht vertieft darauf eingegangen. b) Wird in den Planungsbericht aufgenommen vgl. Kapitel 4.6.3 Stellungnahme externer Gestaltungsberater.
<u>Richtplan</u> a) Die geforderte qualifizierte Dichte (RRIP Leitüberlegungen c, Kap. S5.1) und der Anspruch an das schützenswerte Ortsbild von St. Moritz Bad ist zu erläutern. b) Eine objektive städtebauliche Prüfung des Richtprojektes ist durchzuführen. c) Ein städtebauliches Einordnungsgutachten wird empfohlen.	a) Die genannten Themen werden in Kap. 4.1 bis 4.6 dargelegt. Neue Abschnitte. b) Die Prüfung erfolgt durch einen externen Berater vgl. Kapitel 4.6.3. c) Die Gemeinde kennt kein separates städtebauliches Einordnungsgutachten. Die Prüfung erfolgt durch den externen Berater, vgl. Kapitel 4.6.3.
<u>Baugesetz Art. 80c / Vorschriften Art. 8</u> a) Die Planungsabsicht bzgl. strukturierten Beherbergungsbetrieben soll im Sinn der Klarheit präzisiert werden. b) Die Praxis der Gemeinde zur Beurteilung der Pflichtparkplätze soll die Gemeinde auf Stufe BauG oder Verordnung regeln.	a) Vorschriften werden dahingehend präzisiert. b) Die Gemeinde behält die bewährte Praxis bei, ohne zurzeit das BauG anzupassen. Keine Massnahmen notwendig. (Die Gesamtrevision befindet sich in Arbeit, wo u.U. die Regelung bzgl. Pflichtparkplätzen überarbeitet wird.)
<u>Richtprojekt</u> a) Das Richtprojekt befasse sich nicht mit der ganzen Zone Hotel Laudinella (ZHL). Sämtliche Aussenräume sind zu beurteilen. b) Modell und Modellfotos reichen für die Prüfung nicht aus, die städtebauliche relevante Umgebung ist miteinzubeziehen. Die Unterlagen sind zu überarbeiten.	a) Das Richtprojekt umfasst grundsätzlich den Hotelbau. Die Aussenräume wie Umgebungs-, Gartensitzplatz- und Erschliessungsbereiche sind konzeptionell dargestellt und dienen in der Folgeplanung als Richtlinie. Siehe Beilagen und Prüfung durch den externen Berater, vgl. Kapitel 4.6.3 → Bauberatungspflicht b) Die Grundlagen wurden im Sinne des Berichtes erarbeitet und ergänzt, die städtebaulich relevante Umgebung wird dargestellt (siehe Beilage 5) und wurde der Gestaltungsberatung zur Verfügung gestellt.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
c) Das ARE ist aufgrund des Modells der Ansicht, dass der Trakt Metropol/Olympia nicht besonders ortsbildverträglich sei. Dies sei im BB-Verfahren zu prüfen.	c) Die städtebauliche Eingliederung des Projektes wurde im Nachgang zum VP-Bericht grundsätzlich positiv beurteilt (siehe Kap. 4.6.3). Die Gemeinde befürwortet ein zweistufiges Vorgehen, d.h. im Planungsverfahren wird die Einpassung ins Ortsbild beurteilt und im Baubewilligungsverfahren die architektonische Beurteilung und Ausgestaltung des Projektes, in Begleitung eines Bauberaters. Bauberatungspflicht.
<u>Parkierungskonzept</u> a) Das neue Parkplatzkonzept schmälere den Grünanteil im Umgebungsbereich erheblich. b) Durch die fehlende Anbindung an die allfällige öffentliche Tiefgarage «Plaza Rosatsch» werde eine Verbesserungsmöglichkeit vertan. Eine künftige Anbindung soll sichergestellt werden. c) Die oberirdische Parkierung soll im GGP als temporär mit einer verpflichtenden Renaturierung sowie dem Rückbau der Decke über dem Sockelgeschoss.	a) Die Beurteilung des Grünflächenanteils (Umgebungs- und Gartensitzplatzbereich) stimmt nur bedingt. vgl. Kapitel 3.4.2. b) Der Planungsbericht führt bereits aus, dass nicht das Hotel Laudinella auf eine Anbindung, sondern bisher vielmehr die Gemeinde auf eine Realisierung der Tiefgarage verzichtet. Im PMB auf eine allfällige künftige Anbindung hingewiesen. Dieser Umstand wird in Plan, Bericht und Vorschriften noch weiter präzisiert. c) Pflichtparkplätze und somit die neue unterirdische Parkierung können nicht nur temporär festgelegt werden. Bei einer allfälligen Verbindung zu einer Tiefgarage «Plaza Rosatsch» wird jedoch ein anteilmässiger Rückbau vorgegeben.
<u>Umweltbelange</u> Die Tiefenlage des Stauhorizontes des Grundwassers ist nicht bekannt. Zur Bestimmung des geologischen Schichtverlaufes und hydrogeologische Verhältnisse sind Sondierbohrungen durchzuführen. Selbiges gilt auch für eine allfällige Einstellhalle unter der Plaza Rosatsch (Abklärung finanz. Machbarkeit).	Die Gemeinde anerkennt die Wichtigkeit des Anliegens. In Abstimmung mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) werden die Erforderlichen Sondierbohrungen und Abklärungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert. Zur Sicherung der notwendigen Prüfung wird der GGP mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt. vgl. Kapitel 4.10.1.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt vom 18. August 2022 – 19. September 2022. Während der ordentlichen Frist ging eine gemeinsame Einwendung bzw. ein Antrag

einer Privatperson und einer Aktiengesellschaft ein. Der gestellte Antrag wird durch die Gemeinde wie folgt beurteilt:

- a) *Die Verbindungsstrasse zur Einfahrt der geplanten Tiefgarage sei keine öffentliche Strasse und weise lediglich eine Breite von ca. 3.70 m auf, wodurch ein Kreuzverkehr zweier Fahrzeuge unmöglich werde. Sie diene jedoch verschiedenen Eigentümern und Mietern an der Via Tegiatscha sowie der hinteren Liegenschaft als Zufahrt. Da die geplante Erschliessung zur Einstellhalle zu einem grösseren Verkehrsaufkommen führen würde, sei dies für andere Fahrzeuge, Fussgänger und im speziellen für Schulkinder, gefährlich. Es wird beantragt die besagte Zufahrt aus Sicherheitsgründen abzulehnen.*

Gemäss dem rechtsgültigen Generellen Erschliessungsplan (GEP) handelt es sich bei der Verbindungsstrasse um eine Erschliessungsstrasse im Besitz der politischen Gemeinde St. Moritz. Es ist deshalb korrekt, wenn das Areal [REDACTED] über diese Strasse erschlossen wird.

Gemäss VSS-Norm müsste eine Erschliessungsstrasse ohne Trottoir eine Breite von 4.0 bis 4.8 m aufweisen, welche bei wenig Verkehr und untergeordneter Funktion bis auf eine Mindestbreite von 3 m reduziert werden könnte. Aufgrund des aus der erweiterten Hotelliegenschaft resultierenden Mehrverkehrs ist ein reduzierter Querschnitt jedoch nicht zielführend.

Im Generellen Erschliessungsplan «Hotel Laudinella» und in den Vorschriften zum GGP und GEP Hotel «Hotel Laudinella» wird deshalb eine Verbreiterung der Verbindungsstrasse auf der Parz. Nr. 1495 [REDACTED] auf eine Breite von mindestens 6.00 m vorgesehen.

Ansonsten ergaben sich keine weiteren Anpassungen aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung. Die Wünsche und Anträge aus der Mitwirkung wurden mit separatem Schreiben an die Einwender beantwortet, weiter wurden die Änderungen aus der Mitwirkungsaufgabe den direkt Betroffenen nach Art. 13 Abs. 3 KRVO schriftlich mitgeteilt.

2.5 Urnenabstimmung

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 29. September 2022 wurden die Planungsmittel zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 verabschiedet.

Die Planungsmittel wurden am 27. November 2022 von der Stimmbevölkerung an der Urne angenommen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 1. Dezember 2022 bis und mit 2. Januar 2023 (30 Tage).

3 Nutzungskonzept 'Hotel Laudinella'

3.1 Ausgangslage

betreibt in St. Moritz das «Hotel Laudinella», das «Hotel Reine Victoria» sowie das «Hotel Corvatsch».

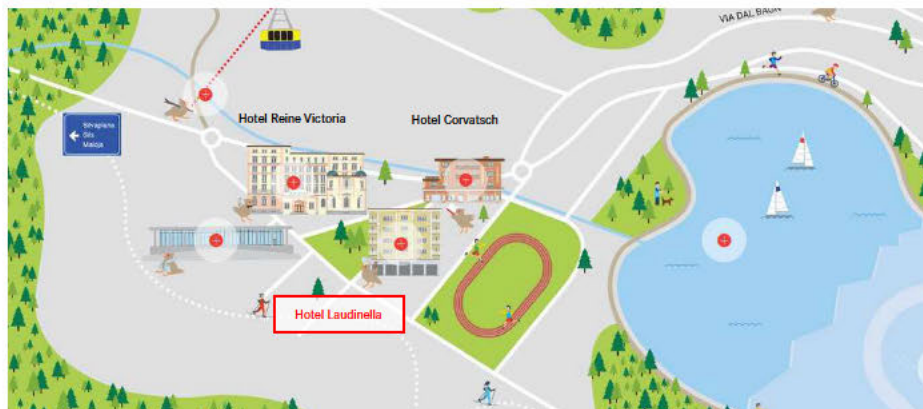


Abb. 1 / Übersicht Hotels der Laudinella AG in St. Moritz (www.laudinella.ch)

Das Hotel Laudinella ist seit Jahren eines der Hotels mit den meisten Logiernächten im Kanton Graubünden. Zur Bewältigung der stetig wachsenden Nachfrage beschloss man im Jahre 2009 die Planung zum Projekt «Laudinella 2017» zu lancieren mit der strategischen Ausrichtung, das Hotel Laudinella optimal auszubauen. Das heutige Projekt «Laudinella NOVA» sieht einen bedarfsgerechten Ausbau vor.

3.2 Laudinella 2017

Um das Projekt «Laudinella 2017» realisieren zu können wurde 2013 ein Studienauftrag durchgeführt, welcher das renommierte Büro Burkhalter & Sumi für sich entscheiden konnte. Gestützt auf das Gewinnerprojekt wurden in der Folge die notwendigen Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung in die Wege geleitet. Die entsprechenden Planungsmittel wurden von der Regierung des Kantons Graubünden am 08.12.2014 (RB Nr. 144) genehmigt.

Im Laufe der Planungsarbeiten zum Projekt «Laudinella 2017» wurde das Vorhaben immer umfangreicher. Trotz der Bestrebungen zur Reduktion des Projektes und umfangreicher Investorengespräche, stellte es sich heraus, dass das geplante Projekt nicht finanzierbar war. Auch mit der Umwandlung der Genossenschaft im Juni 2018 in eine Aktiengesellschaft konnte keine ausreichende Finanzierung erreicht werden, weshalb das Projekt des Büros Burkhalter & Sumi aufgegeben werden musste.

3.3 Projekt Laudinella NOVA

Mit dem Einstieg als Hauptaktionärin und weiterer Investoren, sowie zusammen mit den wichtigen Finanzierungspartnern wurde in der Folge ein neues, vereinfachtes und redimensioniertes Projekt «Laudinella NOVA» aufgelegt.

Das Architekturbüro Stricker Architekten AG, Pontresina erarbeitete ein Richtprojekt, welches wesentlich geringere und zurückhaltendere Erweiterungen und Sanierungen vorsieht (Anhang 1 und Beilage 1). Bezüglich Architektur, Städtebau sowie der Einordnung in Landschaft und Ortsbild wird auf die Ausführungen in Kap. 4.3 sowie das Richtprojekt hiernach verwiesen.

3.4 Nutzungskonzept

Das Hotel Laudinella ist als klassischer Beherbergungsbetrieb mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen konzipiert, welcher Zimmer oder Suiten tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet. Verkaufslokale, öffentliche Gaststätten, Personalwohnungen sowie Einrichtungen für Wellness, Dienstleistung und Gewerbe, oder Kultur (z.B. Konzertsaal etc.) sind zulässig. Solche, die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen gemäss Art. 80c Baugesetz (BauG, Hotelzone Laudinella) max. 30% der auf dem Grundstück max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen beanspruchen.

In den Baubereichen für Hochbauten sind, exkl. Hotelbonus nach Art. 87 Abs. 7 BauG, maximal 15'000 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig. Davon dürfen max. 5'000 m² BGF als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs i.S.v. Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) realisiert und genutzt werden. Die restlichen Flächen werden für Erweiterung und Anpassung des traditionellen Hotelbetriebes benötigt. Die maximale BGF beinhaltet eine übliche, minimale Planungsreserve, welche es im Rahmen der weiteren, stufengerechten Planung erlaubt, auf allfällige, kleine Anpassungen innerhalb des aufgezeigten Richtprojektes einzugehen.



Abb. 2 / Übersicht Areal Hotel Laudinella



Abb. 3 / Modellfoto Vorprojekt Laudinella NOVA



Abb. 4 / Modellfoto Vorprojekt Laudinella NOVA

3.4.1 Erschliessung

Der Gemeindevorstand gab 2013 eine Verkehrsstudie in Auftrag, welche die bestehende und zukünftige Verkehrssituation in St. Moritz Bad und Dorf beleuchtete, dies unter Berücksichtigung der heute bekannten grösseren Planungen und Bauprojekte (Hartmann & Sauter, Raumplaner & Verkehringenieure, Chur). In der Studie wurden auch verschiedene Varianten für die Erschliessung der 'Plazza dal Rosatsch' bzw. der Erstellung einer von der Gemeinde beabsichtigten neuen Parkierungsanlage unter der 'Plazza dal Rosatsch' untersucht und beurteilt. Diese Parkierungsanlage steht mindestens kurz- und mittelfristig nicht auf der Agenda der Gemeinde St. Moritz, und wird erst im zu erarbeitenden neuen Verkehrskonzept, hinsichtlich des Standortes, Realisierbarkeit und wirtschaftlichen Aspekten, erneut behandelt werden. Der zeitliche Horizont korreliert jedoch nicht mehr mit den vom Hotel zu ergreifenden, dringenden Massnahmen, um den Betrieb zukunftssicher gestalten zu können. Die bestehenden Groberschliessungen zum Hotel und dessen Parkierungsanlagen ab dem öffentlichen Verkehr- und Fusswegnetz werden somit grundsätzlich unverändert übernommen. Die Zufahrten zu den nördlichen, neuen ober- und unterirdischen Parkierungen werden neu organisiert.



Abb. 5a / Übersicht Erschliessung Hotel Laudinella

Die Erschliessung der geplanten Tiefgarage erfolgt über eine Erschliessungsstrasse (Via Tegiatscha). Während der vordere Strassenabschnitt der betroffenen Strasse einen Querschnitt von ca. 6.00 m aufweist, verjüngt sich der Querschnitt des Strassenkörpers im nachfolgenden Bereich.

Gemäss VSS-Norm müsste eine Erschliessungsstrasse ohne Trottoir eine Breite von 4.0 bis 4.8 m aufweisen. Bei wenig Verkehr und untergeordneter Funktion wäre gemäss VSS-Norm eine Reduktion des Querschnitts auf den Begegnungsfall PW-Velo (punktuell oder über längere Abschnitte) u.U. zulässig, aufgrund des aus der Erstellung der Tiefgarage resultierenden Mehrverkehrs jedoch nicht zielführend.

Für den betroffenen Abschnitt bis zur Zufahrt der Tiefgarage, wird eine Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse zu Lasten des Grundstückes [REDACTED] (Parz. Nr. 1495), auf mindestens 6.00 m, vorgesehen.

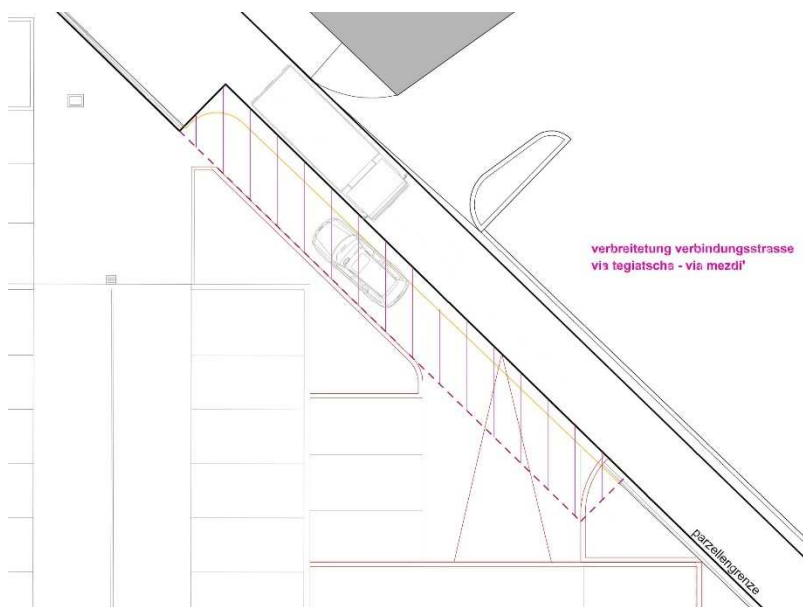


Abb. 5b / Schema Strassenverbreiterung

3.4.2 Parkierung

Da aus beschriebenen Gründen, zumindest innerhalb des zeitlichen Planungsfensters des Hotels Laudinella, nicht mehr auf den in der rechtsgültigen Planung vorgesehene Anschluss an ein Parkhaus unter der 'Plazza dal Rosatsch' zurückgegriffen werden kann, kann dieser nur noch konzeptionell in das aktuelle Erschliessungs- und Parkierungskonzept für das Hotel Laudinella miteinbezogen werden (siehe auch Erläuterung lit. d) hiernach und zum KRL, Kap. 4.3.4).

Die im Generellen Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella' vorgesehene Erschliessungs- und Parkierungskonzeption sieht nun vielmehr eine eigenständige Lösung auf dem Hotelareal vor, welche sich nach wie vor auch stark auf die Einbindung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) stützt. Die heute bestehenden ober- und unterirdischen Parkplätze müssen somit beibehalten und erweitert werden.

a) Parkierung Süd

Dies bedeutet auch, dass die damals geplante Aufhebung der bestehenden Parkierung «P/UP 2» (Einstellhalle und Parkplatz) im Süden des Areals nicht umgesetzt werden kann. Sämtliche bestehenden Parkplätze in diesem Gebiet, sowohl unterirdisch als auch oberirdisch, sowie diejenigen auf der Parz. Nr. 1828 bleiben bestehen. Die in der Kombination mit der geplanten Aufhebung der Parkierungsbereiche einhergehende Zuweisung zum Umgebungsbereich gemäss dem Genereller Gestaltungsplan (GGP) aus dem Jahre 2014, kann daher nicht mehr umgesetzt werden.



Abb. 6 / Oberirdische Parkierung im südlichen Areal

Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge für die Nutzung liegen vor. Zudem werden die bestehenden Parkplätze bei der südlichen Einfahrt in das Nutzungskonzept und die Erschliessungsplanung aufgenommen, um die erforderliche Anzahl der Pflichtparkplätze nachweisen zu können.

b) Parkierung Nord und Ost

Die östlich- und nordöstlich gelegenen, von der Via Mezdi erschlossenen Parkplätze werden ebenfalls beibehalten und wo notwendig erweitert.

Während die Planung von 2014 vorsah, die Parkierung mit einer Einstellhalle ab der nördlichen Stichstrasse lediglich unterirdisch zu erweitern, wird hinsichtlich der notwendigen Pflichtparkplätze nun auch die oberirdische Parkierung im selben Umfang erweitert. Die in der bisherigen Planung vorgesehene kreisförmige Rampe, welche ebenfalls als Parkierungsbereich vorgesehen war, wird aufgehoben. Der betroffene Bereich für die oberirdische Parkierung entspricht im Grossen und Ganzen dem heutigen Bestand und wird in tatsächlich nur geringfügig vergrössert (blau markiert), kann dafür optimaler und effizienter genutzt werden.



Abb. 7 / Neuordnung oberirdische Parkierung im nördlichen Bereich des Areal

c) Gestaltung Parkierung

Die Nutzung des nördlichen Umgebungsbereiches zur Parkierung resultiert aus der Notwendigkeit der baugesetzlichen Vorgaben, sowie dem beschriebenen Umstand, dass ein allfälliges Parkhaus «Plazza Rosatsch» in einem für das Hotel Laudinella erforderlichen Zeithorizont nicht zur Verfügung steht.

Der oberirdische Parkplatzbereich wird deshalb, wie der restliche Umgebungsbereich in die Umgebungsgestaltung aufgenommen. Es sind gründurchsetzte Parkierungsflächen sowie Bereiche für Hochstämme, oder Hochbeete etc. zwischen den einzelnen Parkfelder vorgesehen, so dass nur die Verkehrsflächen asphaltiert werden müssen. Das «Konzept Freiraumgestaltung» (Beilage 3) dient dabei als Grundlage und Richtschnur für die weitere Bearbeitung.



Abb. 8 / Konzept Freiraumgestaltung, oberirdische Parkierung mit Grünanteil (Anhang 3)



Abb. 9 / Visualisierung Gestaltungskonzept oberirdische Parkierung mit Grünanteil (siehe Anhang 5)

Im Fachgutachten «Beurteilung städtebauliche Einfügung und Gesamtwirkung» (siehe Beilage 6) wird im Detail darauf hingewiesen, dass es notwendig sein wird, glaubhaft nachzuweisen, dass der für die Bäume notwendige Wurzelballenbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, ist alternativ aufzuzeigen, wie die offene Parkierungsfläche mit Grünelementen gut gestaltet werden kann.

Die Ausformulierung der Gestaltungsidee gem. dem «Konzept Freiraumgestaltung» (Beilage 3), eines möglichst durchgrünten Parkplatzbereiches, ist zusammen mit den genannten, notwendigen Nachweisen im Rahmen des

Baubewilligungsverfahren zusammen mit der Gestaltungsberatung zu klären, zu vertiefen und entsprechend umzusetzen.

Die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze wird ebenfalls im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt. Das Parkierungskonzept sowie die gestalteten Umgebungs- und Erschliessungsbereiche sind darauf anzupassen.

d) *Konzept Anschluss Einstellhalle «Plazza Rosatsch»*

Zusätzliche Erschliessungslösungen wie der Anschluss an eine allfällige künftige öffentliche Tiefgarage 'Plazza dal Rosatsch' bleiben konzeptionell weiterhin möglich und werden mit entsprechenden Einträgen in den Planungsmitteln sowie den Vorschriften gesichert.



Abb.10 / Konzept Anschlussbereich für Verbindung zur Tiefgarage Plazza Rosatsch

Bei Erstellung der besagten, öffentlichen Einstellhalle, beabsichtigt das Hotel Laudinella, im Rahmen der Verhältnismässigkeit sowie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, einen unterirdischen Anschluss zu prüfen und umzusetzen. In der Planung sind entsprechende Bereiche bereits untersucht und dargestellt worden. In diesem Zusammenhang wären, entsprechend der Anzahl neuer Parkplätze, die oberirdischen Parkplätze zu reduzieren und zu Gunsten des Umgebungsbereiches umzugestalten.

e) *Pflichtparkplätze*

Dem Hotel Laudinella stehen heute auf dem Areal 110 Parkplätze (PP) zur Verfügung. Gemäss Praxis der Gemeinde St. Moritz gilt für den Parkplatznachweis im Zusammenhang mit bestehenden Hotelbauten eine «Bestandesgarantie». Demnach sind die Pflichtparkplätze in der Regel nur für die neu geplanten Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbauten nachzuweisen. Allenfalls fehlende Parkplätze für den Bestand sind hingegen nicht nachzuweisen.

Aufgrund des Richtprojektes sind mind. 49 neue Parkplätze für die Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten zu erstellen. Das Projekt mit den Vergrösserungen der unterirdischen Parkierungen sowie der Schaffung neuer oberirdischer Parkplätze sieht

eine Erweiterung des Parkplatzbestandes um insgesamt 62 Parkplätze vor, d.h. es werden mehr Parkplätze erstellt als das Projekt erfordern würde. Gemäss heutigem Planungsstand werden 172 Parkplätze (110 bestehende und 62 neue Parkplätze) bereitgestellt. Die für die Erweiterung notwendigen Parkplätze können ausgewiesen werden (Beilage 2).

Die effektiv erforderlichen Pflichtparkplätze richten sich nach dem Baugesetz sowie der kommunalen Praxis und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf das Bauprojekt nachzuweisen.

3.4.3 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich bezeichnet diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Hotels Laudinella wichtig sind. Die vorliegende Planung übernimmt grundsätzlich den heutigen Umgebungsbestand. Der bestehende Umgebungsbereich muss notwendigerweise geringfügig angepasst werden (siehe Ausführung zu Kap. 3.4.2 lit b) / Parkierung Nord und Ost). Sollten, gestützt auf die PP Nachweise aus den Baubewilligungsverfahren, weniger Parkplätze erforderlich sein, als vorgesehen, ist in Zusammenarbeit mit der Gestaltungsberatung eine Zuordnung zum Umgebungsbereich zu prüfen.

Die Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella wurden aus der rechtsgültigen Planung übernommen und sehen vor, dass der Umgebungsbereich nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen ist. Es dürfen maximal 2 eingeschossige Nebenbauten für Unterstand/Aufenthalt, Gartengeräte etc. nach Vorgaben der Vorschriften erstellt werden.

3.4.4 Bereich Gartengestaltung

Der Aussenbereich zwischen dem Engadinerhof und der Via Tegiatscha wird heute nur sehr untergeordnet für den Hotelbetrieb genutzt. Dieser Bereich soll im Sinne von traditionellen Hotelparks künftig wieder stärker in das Nutzungskonzept eingebunden und gestaltet werden. Insbesondere für Events sollen eine Bühne erstellt und temporär Pavillons aufgestellt werden. Im Weiteren soll die Gartenanlage mit befestigten Gartensitzplätzen, Wegen, Skulpturen u. dgl. gestaltet werden. Feste Überdachungen (Pavillons usw.) zur besseren hotelmässigen Nutzung der Gartenanlage können bei Bedarf wie bis anhin gem. Vorschriften erstellt werden.



Abb.11 / Studie Gestaltung Garten und Terrasse (Beilage 4)

Der Plan «Gestaltung Garten und Terrasse» (Beilage 4) zeigt informativ die Grössenordnung und einen möglichen Standort auf und dient dabei als Grundlage und Richtschnur für die weitere Bearbeitung.

3.4.5 Zielsetzungen des Projekts

Das Projekt «Laudinella NOVA» umschreibt seine Zielsetzungen wie folgt:

- Zukunft der Laudinella sichern:
 - Mehr Flexibilität am Markt
 - Kapazität des Hotels erhöhen durch mehr Einheiten
 - Reinvestition der Gelder aus dem Verkauf von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in den noch nicht renovierten Teil des Hotels.
 - Digitalisierungsschub
- Bauliche Anpassungen welche die Infrastruktur verbessern:
 - Verdichtung der Anlage durch die optimale Ausnützung
 - Effizienz der Betriebsabläufe optimieren
 - Energetische Optimierung der noch nicht sanierten Gebäudeteile
- Ein für St. Moritz-Bad und die Nachbarschaft verträgliches Projekt:
 - Nicht die volle, bisher mögliche Kubatur wird verbaut, sondern ein Projekt verwirklicht, welches sich gut in das Ortsgefüge von St. Moritz Bad einordnet
 - Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen werden zu einem attraktiven Preis angeboten
 - Arbeitsplätze werden gehalten und neue geschaffen

- Nachhaltigkeit der Laudinella ausbauen:
 - Neue, isolierte Aussenhülle
 - Solar-Panels
 - Operative Abläufe optimieren
- Ganzjahresangebot und Attraktivität der Zwischensaison ausbauen:
 - Von der Saison unabhängiges Gesundheitsangebot
 - Langjährige Käuferbindung
 - Die Vermietung der touristisch bewirtschafteten Wohnungen führt zu höherer Belegung in der Zwischensaison
- Stärkung des Tourismusortes von St. Moritz:
 - Investition in die Mittelklasse ist wichtig für St. Moritz
 - Kulturarbeit der Laudinella sichern für die Zukunft
 - Die Laudinella als Traditionsunternehmen in St. Moritz entwickelt sich weiter
 - Die Finanzierung der Erneuerung der Laudinella durch den Verkauf von bewirtschafteten Wohnungen ist zukunftsweisend.

3.4.6 Massnahmen

Folgende Investitionen und bauliche Massnahmen wurden in den Jahren 2020 und 2021 umgesetzt und umfassen:

- Sanierung der Kulturräume
- Sanierung der technischen Anlagen inklusive Anschluss an den Wärmetauscher St. Moritzer See von [REDACTED]
- Kernsanierung und neue Aussenhülle des Gebäudeteils Metropol mit 60 Zimmern
- Ersatzbau des baufälligen Mitteltrakts
 - neue Eingangssituation mit Reception, Lobby
 - Neue Kulturräume und Renovierung des Konzertsaals
 - Räume für die Mitarbeiter:
 - Umkleide Herren / Frauen
 - Mitarbeiter-Restaurant
 - Bürotrakt
 - Gym / Lounge / Raucherlounge für Mitarbeiter
 - Lagerräume
 - Lingerie
 - Werkstatt für die Technikabteilung

Die nachfolgenden baulichen Massnahmen im Rahmen des Projektes «Laudinella NOVA» umfassen:

- Aufstockung des Mitteltraktes mit Appartements und des Attikageschosses
- Schaffung neuer Parkplätze, Erweiterung Einstellhallen

4 Abstimmung auf Grundlagen

4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Aufgrund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten RPG wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S).

4.1.1 Siedlungsgebiet

Gemäss den Leitsätzen des KRIP-S (Kap. 5.1) ist St. Moritz als urbanes Zentrum mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Bund, Kanton, Region und Standortgemeinden tragen im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten zur Stärkung der Profile und Alleinstellungsmerkmale dieser Orte bei.

Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SX.01	nein	St. Moritz	Festsetzung	Zentrum mit internationaler Ausstrahlung
------------------------------------	----------	------	------------	-------------	--

Massnahmen auf Gemeindeebene sichern eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren (siehe Kap. 5.1.3). Die Kapazität des Strassennetzes wird dabei berücksichtigt.

Die für einen Ort verträgliche bauliche Dichte sowie die geeigneten Bauformen ergeben sich aus der Analyse dieses Ortes und den Anforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Im urbanen Raum werden, insbesondere an zentralen und gut erschlossenen Lagen, grundsätzlich hohe bauliche Dichten in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt (KRIP-S, Kap. 5.1.2).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Teilrevision ein bestehendes Gebiet für touristische Beherbergung, unter Berücksichtigung einer guten städtebaulichen und architektonischen Qualität, massvoll verdichtet werden soll. Die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung entspricht vollumfänglich den Zielen und Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans, Kap. 5.2.5.

4.1.2 Touristische Beherbergungsbetriebe

In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert. Gemäss Kapitel 5.2.5 des kantonalen Richtplans Siedlung bezeichnet als gute Standorte für touristische Beherbergungsbetriebe solche, welche

über eine gute Anbindung an die öffentliche Erschliessung verfügen, in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen liegen, sowie über eine gute Anbindung zu den Ortszentren verfügen.

Gestützt auf das kommunale räumliche Leitbild (KRL) sichern die Gemeinden, vorsorglich oder aus konkretem Anlass, diese Standorte für Hotels oder strukturierte Beherbergungsformen innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand und bereiten sie, in Abhängigkeit des konkreten Falles, im Interesse der Investitionssicherheit planerisch weiter auf.

Diese Anforderungen werden durch den Standort des bestehenden Hotel Laudinella optimal erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist im KRL als Standort für touristische Beherbergung bezeichnet (Kap. 4.3 PMB).



Abb. 12 Ausschnitt KRL / Planpartner AG

Auch verfügt der Standort über eine gute Anbindung an die übergeordnete Erschliessung mit dem öffentlichen und privaten Verkehr. Er liegt nahe an der kantonalen Hauptstrasse St. Moritz - Silvaplana mit öffentlicher Buslinie und wird durch Fusswege und kommunale Buslinien direkt an das Zentrum angebunden. Weiter liegt das Hotel Laudinella in der Nähe der bestehenden Tourismusanlage «Bergbahnen Signalbahn», sowie direkt an Wanderwege, Velo- und Bikerouten.



Abb. 13 Ausschnitt KRL / Planpartner AG



Abb. 14 Ausschnitt GEP / geogr.ch

Die Hotelzone Laudinella verfügt über gute Lagequalitäten wie Aussicht, Besonnung und Ruhe. Der Standort ist wie aufgezeigt zudem voll erschlossen.

Die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung entspricht vollumfänglich den Zielen und Leitüberlegungen des kantonalen Richtplanes, Kap. 5.2.5.

4.1.3 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

Nach Kap. 5.4.1 des KRIP-S sind besondere Ortsbilder und Kulturdenkmäler einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung als kulturelles Erbe zu erhalten und geschützt. Bedeutende historische Stätten werden bei baulichen Nutzungsveränderungen nach Möglichkeit erhalten.

In der Objektliste des Richtplanes wird St. Moritz Bad im Zusammenhang mit den frühtouristischen Strukturen aufgeführt (11.SO.16).

Maloja	11.SO.16	nein	St. Moritz, Bad, frühtouristische Strukturen	Zwischenergebnis	Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen	Einstufung ISOS: keine
--------	----------	------	--	------------------	---	------------------------

Gemäss den Grundsätzen sind Ortsbilder innen und aussen zu schützen und differenziert mit ihnen umgehen. Der Schutz der Ortsbilder umfasst die Bauten, den Raum zwischen den Bauten sowie die engere und weitere Umgebung. Es obliegt der Gemeinde schützenswerten Ortsbilder etc. im Rahmen der Nutzungsplanung den notwendigen Schutz und die Weiterentwicklung, u.a. mit Gestaltungs- bzw. Schutzkonzepten, zu sichern. Baugesuche sind gestützt auf eine qualifizierte Fachberatung zu beurteilen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden im Sinne der Grundsätze und Handlungsanweisungen des KRIP ein Gestaltungsplan mit Vorschriften und obligatorischer Gestaltungsberatung, auch für die Folgeplanung, erlassen resp. festgelegt (siehe auch Kap. 4.9, Qualitätssicherung). Für weiterführende Aussagen zu Einordnung in die Siedlung wird auf Kap. 4.6.3 nachstehend verwiesen.

Die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung entspricht vollumfänglich den Zielen und Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans, Kap. 5.4.1.

4.2 Regionaler Richtplan

4.2.1 Raumkonzept / Standortgebiete Sport, Event, Freizeit

Der Regionale Richtplan Oberengadin (RRIP) hält im Teil Raumkonzept den strategischen Grundsatz fest, den Tourismus als Leitbranche mit wiederkehrend hoher Wertschöpfung zu fördern, indem die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung innovativer Produkte geschaffen werden. Die vorliegende Revision trägt diesem strategischen Grundsatz Rechnung.

In den Leitüberlegungen bzw. Zielen des Regionalen Richtplanes vom 18. Dez. 2012 ist u.a. für das Gebiet St. Moritz-Bad festgehalten:

„Grundsatz Standortgebiete Sport / Event / Freizeit“

h) Sofern dies aufgrund der sportartenspezifischen Raumansprüche möglich ist, werden neue Anlagen für Sport / Event und Freizeit von regionaler oder übergeordneter

Bedeutung in Abstimmung mit den bestehenden Infrastrukturen in den Standortgebieten gemäss Richtplan realisiert (Synergieeffekte). Konzepte für Neuanlagen beinhalten auch Überlegungen zur Integration von Angeboten für den Tourismus und den Breitensport (Auslastungsoptimierung).

„Spezifische Grundsätze Standorte Resorts / Hotellerie“:

k) Die Beherbergungsbetriebe als wertschöpfungsstarke Einrichtungen der Kernwirtschaft Tourismus werden erhalten und gefördert.

Für das Gebiet St. Moritz-Bad sind dabei folgende massgebende Objekte bezeichnet:

E2 - Entwicklungsstandorte Bergbahnen

	11.SW.06	St. Moritz-Bad, Gebiet Talstation Signalbahn – Hahnensee	Konzeptarbeiten: – Generelles Konzept für <u>Gesamtgebiet</u> St. Moritz Bad mit Abstimmung zu den weiteren touristischen Einrichtungen (Sport, Erholung, Hotels), der Ausstattung (Gemeindesaal) und dem gebietsbezogenen Verkehr. – Ausarbeitung eines Konzepts für den <u>Standort</u> der heutigen Talstation Signalbahn zur Nutzung (inkl. Mantelnutzungen), Erschliessung, Bebauung und Etappierungen / C2. (Vorhaben „Hahnensee“). Hinweise zu Pendenzen / Konflikten: – Abstimmung mit dem Gesamtkonzept touristische Transportanlagen im BLN.	Z
--	----------	--	---	---

E4 - Entwicklungsgebiete Sport und Event

	11.SW.12	St. Moritz-Bad	Konzeptarbeiten: – Siehe Objekt 11.SW.06 (Entwicklungsstandorte Bergbahnen)	F
--	----------	----------------	--	---

Bezüglich Sport, Event und Freizeit kann festgestellt werden, dass der Konzertsaal des Hotel Laudinella immer wieder auch über die Standortgemeinde St. Moritz hinaus wichtige Kulturveranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Theateraufführungen beherbergt. Die Benützung des Konzertsaales ist unabhängig von der Belegung des Hotels, also auch bei voller Auslastung, gewährleistet. Durch die Erweiterung und Verbesserung der gesamten Infrastruktur des Konzertsaales wird die regionalwirtschaftliche Bedeutung des Konzertsaales nochmals zunehmen.

Die beabsichtigte Teilrevision der Ortsplanung "Laudinella" entspricht auch in der angepassten Form den Zielen der regionalen Richtplanung Oberengadin.

4.2.2 Qualitative Dichte

Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erfordert, gemäss den Leitüberlegungen c) in Kap. S.5.2 (Siedlung) des RRIP, auch höhere Dichten im Sinne einer qualifizierten Dichte. Eine Dichte ist 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 und unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten fest.

Aus Sicht der Gemeinde ist mitunter der haushälterische Umgang Anlass der kommunalen Praxis, in Generellen Gestaltungsplänen unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten festzulegen (vgl. auch Kap. 4.4 - 4.6).

Der guten Einpassung ins Ortsbild wird ein hoher Stellenwert eingeräumt, weshalb die geplante Anpassung des bestehenden GGP, mit reduzierten Erweiterungsvolumen, in allen Planungsphase (Ortsplanung, Bauprojekt) auch von einem externen Gestaltungsberater begleitet wird resp. werden soll (vgl. auch Kap. 4.6). Der erste Schritt der Beurteilung bezieht sich auf den städtebaulichen Kontext und die ortsbauliche Einfügung, während in einem zweiten Schritt, als qualitätssichernde Massnahme, die architektonische Gestaltung auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begleitet wird.

Die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung werden grundsätzlich bereits im Ortsplanungsverfahren berücksichtigt. Die von der Regierung am 8. Dezember 2014 genehmigte Grundnutzung «Hotelzone Laudinella» wurde unter Berücksichtigung der verschiedenen öffentlichen Bedürfnisse ausgeschieden und vom Souverän befürwortet. Bei der Erarbeitung des Kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) welches im besonderen Masse auf den Tourismus und die Hotellerie im Speziellen eingeht, wurde die Bevölkerung miteinbezogen und ihre Anliegen und Wünsche berücksichtigt. Im Rahmen des KRL's wurden die Hotelstandorte, und die Grundsätze der Entwicklung ausführlich behandelt. Unter dem folgenden Kap. 4.3 PMB wird auf die Abstimmung der vorliegenden Anpassung der Ortsplanung (GGP, GEP, Baugesetz und Vorschriften) detailliert eingegangen, mit dem Ergebnis, dass die Revision im Einklang mit dem Leitbild steht.

Wie in diesem Bericht detailliert erläutert, geht zusammenfassend hervor, dass Vorlage die Anforderungen an eine qualifizierte Dichte umfänglich einhält.

4.3 Abstimmung auf Kommunales räumliches Leitbild

4.3.1 Allgemein / Zusammenfassung

In der Umsetzung der Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung

eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen.

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) von St. Moritz wurde bereits erarbeitet und das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Vorliegend geht es um die nutzungsplanerische Umsetzung der strategischen Festlegung im KRL. Es kann vorweggenommen werden, dass das Konzept und die Planung zur Erweiterung und Erneuerung des Hotels Laudinella, wie nachstehend ausgeführt, vollständig im Einklang des räumlichen Leitbildes dessen Zielen, Strategien und Massnahmen steht.

4.3.2 Siedlung

Das Gebiet Rosatsch mit dem Hotel Laudinella ist im KRL funktionell den Zentren sowie dem Teilgebiet zur Weiterentwicklung und qualitativen Erneuerung zugeordnet. Im Weiteren bezeichnet das KRL das Gebiet um die Hotelzone Laudinella als Mischnutzungsgebiet (Entwicklung Siedlung, Kap. 7.2.3), welches zusammen mit weiteren Nutzungen, geeigneten Einrichtungen und Infrastrukturen weiterentwickeln soll.



Abb. 15 Ausschnitt Leitbildplan Siedlung KRL / Planpartner AG

Das räumliche Leitbild sieht vor, mit den bestehenden, an zukünftige Bedürfnisse angepassten Hotelinfrastrukturen, die traditionsreiche, wirtschaftlich relevante Hoteltkultur weiterzuführen.

In ihren Überlegungen geht die Gemeinde im Weiteren davon aus, dass die in St. Moritz Bad zahlreichen vorhandenen Tourismus-, Sport- und Freizeitinfrastrukturen sowie Hotelbetriebe ein grosses Potenzial aufweisen (Raumplanerische Handlungsbedarfe/Kap. 5.3) und dass die Konzentration der Nutzung auch einen Beitrag zur

Identitätsbildung von St. Moritz Bad leisten kann. Das KRL umschreibt in Kap. 7.2.5 (Teilgebiets- und Arealentwicklungen) zudem, dass die Siedlungserneuerungen die bestehenden ortsspezifischen Qualitäten erhalten und stärken sollen. Höhere bauliche Dichten unter Sicherstellung einer besonders guten Siedlungs- und Freiraumqualität sollen einzelfallweise durch die Anwendung qualitätssichernder Planungsinstrumente und Verfahren ermöglicht werden.

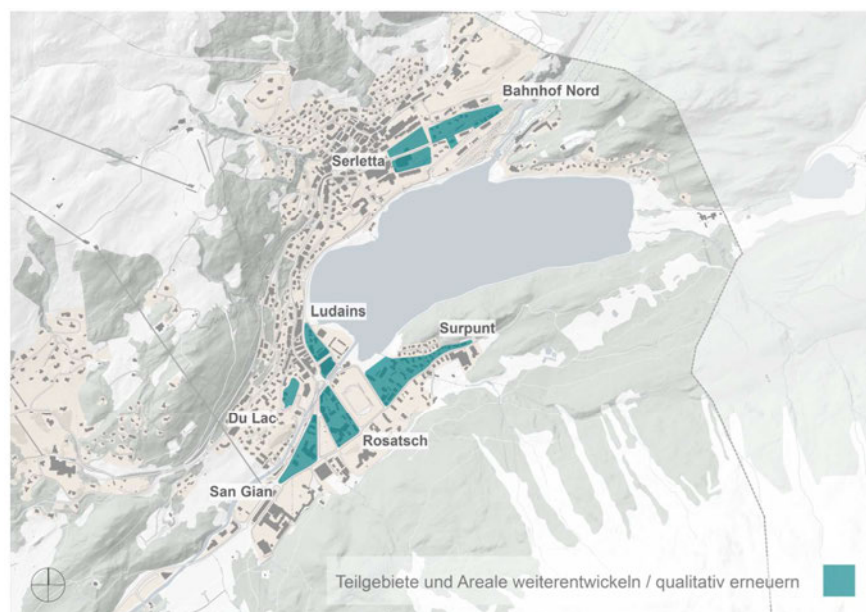


Abb. 16 Ausschnitt KRL, Thematische Karte, Areale zur Weiterentwicklung und Erneuerung/Planpartner AG

Die Gemeinde St. Moritz unterstreicht in ihren Überlegungen die zentrale Bedeutung ihrer historisch bedeutenden Hotelkultur. Im Konkreten wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit mit projektbezogenen, auf die Bedürfnisse der jeweiligen Hotelbetriebe massgeschneiderten Nutzungsplanungen gute Erfahrungen gemacht wurden. Da alle Hotelbetriebe unterschiedliche Ausgangslagen und Bedürfnisse haben, erachtet es die Gemeinde dies als optimales Vorgehen, damit die Hotels ihren Betrieb auch langfristig sicherstellen können.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das vorliegende Projekt mit der ortsbaulichen und gestalterischen, qualitativen Erweiterung und Erneuerung des Hotels Laudinella sowie mit der Sicherstellung der baulichen Dichte die Leitüberlegungen des KRL in Anwendung einer qualitätssichernden, projektbezogener Planung in besonderem Masse aufnimmt. Für weiterführende Aussagen zu Einordnung in die Siedlung wird auf Kap. 4.6 nachstehend verwiesen.

4.3.3 Freiraum

Unter Kap. 7.3.5 (Freiräume im Siedlungsgefüge aufwerten & aktivieren) werden u.a. auch Anforderungen und Rahmenbedingungen zur Aufwertung der Piazza Rosatsch sowie zu berücksichtigende Leitplanken formuliert.

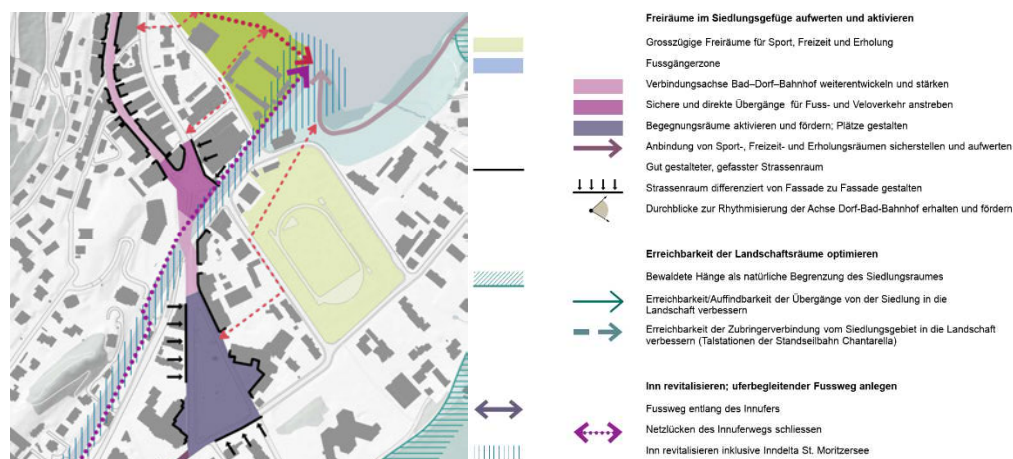


Abb. 17 Ausschnitt Leitbildplan Freiraum KRL / Planpartner AG

Der im KRL bezeichnete Begegnungsraum bei der Piazza Rosatsch umfasst in der Gesamtbetrachtung auch die Aussenbereiche der bestehenden Hotels Laudinella und Reine Victoria. Im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan Hotel Laudinella (GGP) vom 08.12.2014 ist dieser Teilbereich dem Umgebungsbereich zugeordnet, in der vorliegenden überarbeiteten Planung dem Bereich Gartensitzplatz.

Der Aussenraum des geplanten Gartensitzplatzes, ist sowohl im architektonischen Sinne des historischen Hotelbaues als auch städtebaulich ein unmittelbarer und wichtiger Bestandteil des Hotelareals selbst. Das Hotelareal wird integral im Sinne der Nutzung erneuert und entwickelt. Die angepasste Nutzung des Aussenbereiches als Gartensitzplatz, nimmt die traditionelle Hotelkultur im generellen und im speziellen die Veranstaltungskultur des Hotels Laudinella wieder verstärkt auf. Der neue Hotelgarten wird als unabhängiger Bestandteil in den Begegnungsraum der Piazza Rosatsch eingebunden, welche selbst, in der klaren Definition des traditionell, dreieckigen Platzes, das Zentrum bildet.

4.3.4 Verkehr

Dem wichtigen kommunalen Anliegen, dass der See vom Siedlungsgebiet her gut erreichbar sein soll (Kap. 7.3.2 KRL, Zugänglichkeit zum See verbessern), steht die projektbezogene Planung nicht entgegen. Der Weg zwischen Via Tegiatscha und Via Mezdi liegt ausserhalb des Planungsperimeters.

Unter anderem soll die Piazza Rosatsch auf ihre Eignung für die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Sammelparkierungsanlage geprüft werden (Kap. 7.4.2 KRL, Parkierungsangebot ergänzen). Damit soll auch die Entwicklung eines attraktiven Begegnungsraums Piazza Rosatsch gefördert werden.

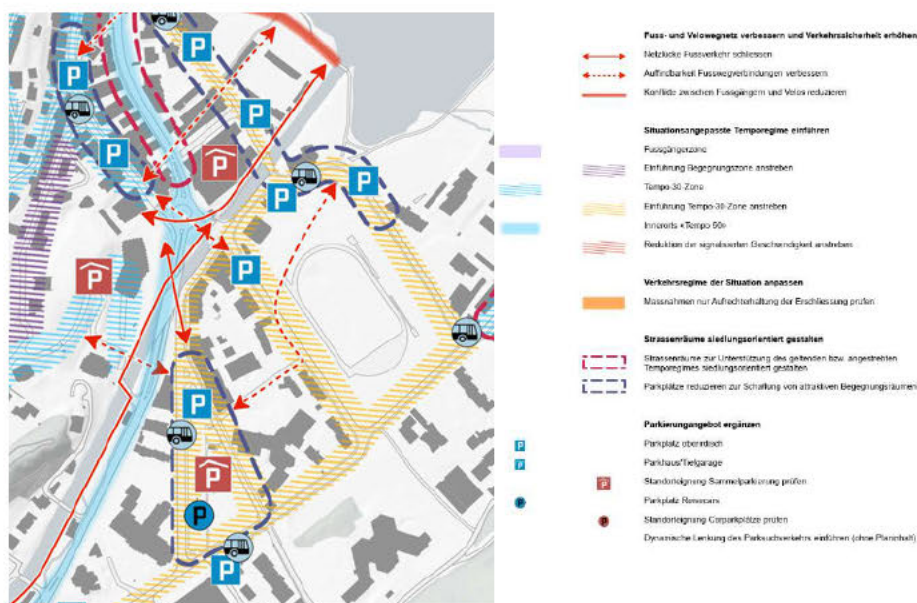


Abb. 18 Ausschnitt Leitbildplan Verkehr KRL / Planpartner AG

In der rechtsgültigen Planung vom 08.12.2014 ist eine Mitnutzung der konzeptionell vorgesehenen Tiefgarage unter der Piazza Rosatsch ein tragender Bestandteil des Parkierungskonzeptes. Wie bereits im Zusammenhang mit dem Nutzungskonzept «Hotel Laudinella» (Kap. 3.4.2 / Parkierung) hievor erläutert, steht die fragliche Tiefgarage mindestens kurz- und mittelfristig nicht auf der Agenda der Gemeinde St. Moritz.

Die Gemeinde St. Moritz geht an die Erarbeitung eines kommunalen Verkehrskonzeptes, wo sowohl der Standort innerhalb des Konzeptes als auch die Realisierbarkeit einer Tiefgarage an diesem Standort erneut untersucht werden sollen. Aufgrund des einerseits dafür benötigten Zeithorizontes und andererseits die für einen gesicherten Betrieb des Hotels dringend notwendigen Erneuerungs- und Erweiterungsmassnahmen kann das Tiefgaragenkonzept nicht mehr als tragendes Element in das aktuelle Erschliessungs- und Parkierungskonzept für das Hotel Laudinella miteinbezogen werden. An der Option eines Anschlusses an ein allfälliges Parkhaus wird auch in der angepassten Planung weiterhin festgehalten und wird mit entsprechenden Einträgen in den Planungsmitteln sowie den Vorschriften gesichert. Das Verkehrs- und Erschliessungskonzept der vorliegenden Planung steht somit im Einklang mit dem KRL.

4.4 Kommunale Strategie zur Erhaltung und Förderung der Hotellerie

Die letzte Gesamtrevision der St. Moritzer Ortsplanung erfolgte 1999/2000. Bereits damals war die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Hotellerie und das Gewerbe ein zentrales raumplanerisches Anliegen. Im Planungsbericht vom 14. März 1999 wurde die damalige Situation wie folgt geschildert:

„Die Überprüfung sämtlicher Hotelstandorte auf ihre Vereinbarkeit mit den Zonenvorschriften hat ergeben, dass die meisten Hotels nicht zonenkonform sind. Bei jedem

Hotel stellt sich die Problemsituation allerdings anders dar (Verletzung der Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstände). Die Schaffung einer Hotelzone, welche für eine Mehrheit der Hotelbetriebe eine Verbesserung bringen würde, musste deshalb als nicht realistisches Unterfangen beurteilt werden. Jedes Hotel hat seinen eigenen Baustil und Charakter; es ist deshalb auch nicht sinnvoll, eine Mehrheit der Hotels in ein Planungsschema zwingen zu wollen.

Die unter den Hoteliers durchgeführte Umfrage hat gezeigt, dass eine Hotelzone auch von dieser Seite abgelehnt wird.

Aus diesen Gründen ist auf die Schaffung einer Hotelzone verzichtet worden. Als wesentlich wirkungsvoller werden dafür flexible, auf den Bestand ausgerichtete Bauvorschriften sowie, im Einzelfall, die Möglichkeit eines Erlasses von Generellen Gestaltungsplänen und Quartierplänen beurteilt.

Die damalige Situationsbeurteilung wurde in der Folge bestätigt und ist auch heute noch gültig (siehe KRL, Seiten 59 und 60). Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass nur eine einzelfallweise Betrachtung und der Erlass spezifischer, auf die jeweilige Hotelliegenschaft abgestimmte Regelungen zu einer Erhaltung und Weiterentwicklung der Hotelbetriebe führen können. So wurden für die Jugendherberge ‚Stille‘ (2009) und das Hotel ‚Suvretta House‘ (2009/2013) im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Hotelbetriebe erneuert, weiterentwickelt und vor allem die Hotelnutzung gesichert werden kann. Diese erfolgreiche Strategie der Gemeinde im Umgang mit Hotels soll auch in Zukunft weitergeführt werden. Die Baubehörde begleitet die Hoteleigentümerinnen und -eigentümer, damit die Planungen von Beginn an in die "richtige Richtung" laufen.

Die kommunale Strategie für den Umgang mit Hotelbetrieben zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Die projektbezogene und damit auf die konkreten Anforderungen und Bedürfnisse des jeweiligen Hotelbetriebs massgeschneiderte Nutzungsplanung wird gegenüber der flächendeckenden, für alle Hotelbetriebe gleichlautende Zonenbestimmung bevorzugt.
- Ein gegenüber der gültigen Grundordnung erhöhtes Nutzungsmass wird für die Hotelliegenschaft dann zugestanden, wenn eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Gesamtbebauung nachgewiesen werden kann, die auch mit einer erhöhten Dichte zusammen mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung zeigt.
- Bei grösseren, raumrelevanten Vorhaben prüft die Planungsbehörde die Möglichkeit, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern jeweils eine Planungsvereinbarung im Sinne des kantonalen Raumplanungsgesetzes abzuschliessen (siehe Art. 4 Abs. 2, Art. 19 Abs. 3 und Art. 22 Abs. 4 KRG). Dazu gehört zum Beispiel der Ausgleich planungsbedingter Vor- und

Nachteile oder die (teilweise) Übernahme der Planungskosten durch die Privaten.

- Berücksichtigung der öffentlichen Interessen (Bsp. Erschliessung, insbesondere Zufahrten, Langsamverkehr und öV; Energie und Nachhaltigkeit; Aussenräume, insbesondere Grün- und Freiräume; öffentlich/halböffentlich zugängliche Nutzungen; gegebenenfalls besondere Nutzungspflichtanteile usw.).

4.5 Punktuelle Verdichtung als Lösungsansatz für die Hotellerie

Hotelbetriebe stellen seit jeher eine Sondernutzung dar, die eine von den übrigen Bauten mit herkömmlicher Wohn- oder Mischnutzung abweichende Gebäudeform und bauliche Dichte erforderten. So haben bereits ab 1860 die ersten grossen Hotelbauten im Oberengadin die städtebauliche Integration der Hotels in die bestehenden bäuerlichen Strukturen bewusst vermieden. Selbst Häuser, die anfänglich einen engen Bezug zur nachbarschaftlichen Umgebung zeigten, brachen mit jeder Erweiterung mehr und mehr aus dem Dorfverband aus (vgl. 'Das Hotel in den Alpen – Die Geschichte der Oberengadiner Hotelarchitektur ab 1860', Seiten 86 ff.; Isabelle Rucki; 2012).

Die kommunale Strategie zum Umgang mit Hotelliegenschaften ist somit auch historisch begründet.

4.6 Einordnung in die Siedlung

4.6.1 ISOS

Das Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft das Ortsbild von St. Moritz als regionaler Bedeutung ein. Die Hotelzone Laudinella liegt dabei in der Umgebungsrichtung «U-Ri / VI» d.h. einer touristisch-gewerblichen Neubauzone und wurde der Aufnahmekategorie «b» zugewiesen (Empfindlicher Teil des Ortsbildes, häufig überbaut). Für das festgelegte Erhaltungsziel «b» *die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu den Ortsteilen zu erhalten*.

4.6.2 Ortsbauliche Einfügung

Das Erscheinungsbild der historischen Bebauung auf dem ebenen Schwemmland von St. Moritz Bad ist durch neuzeitliche Ergänzungsbauten heterogen geworden und wird durch die Hochhäuser des angrenzenden Quartiers Surpunt beeinflusst.

Die stärksten Ordnungselemente im Baugefüge sind jedoch noch gut erhalten und deutlich wahrnehmbar. Dazu gehören namentlich der dreieckförmige, öffentlich zugängliche Grünraum zwischen Via Rosatsch, Via Tegjatscha und Via Mezdi sowie die am Südrand dieses Aussenraumes andockenden Hotel- und Tourismusanlagen (Hotel Laudinella, Hotel Victoria, Hotel Kurhaus mit Trinkhalle und Bäder, Hotel Stahlbad etc.). Im Zusammenwirken mit den nahegelegenen Sportanlagen

(Leichtathletik, Loipe, Signalbahn, Hallenbad und See) verleihen diese Elemente dem Ort ein unverwechselbares funktionales und gestalterisches Gepräge.



Abb. 12 / Übersicht Hotelbauten in St. Moritz Bad

Die ortsbauliche Strategie der Gemeinde St. Moritz zielt seit längerer Zeit auf die Erhaltung, Stärkung und Verbesserung dieser speziellen Situation hin. Mit dem hochmodernen und zeitgenössisch gestalteten Ersatzbau des Hallenbades wurde ein erster Schritt in diese Richtung getan. Die Gruppierung von individuell gestalteten, grossvolumigen Tourismusbauten um einen parkartigen, öffentlichen Raum wurde damit fortgesetzt. Die Nutzung von Synergien wird dabei ein Thema (z. B. Umlagerung von Parkplätzen) sein.

Der Generelle Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella' (GGP 'Hotel Laudinella') ist auch in der angepassten Form als Teil dieser übergeordneten Entwicklungsstrategie zu sehen. Er soll sicherstellen, dass ein weiterer, tragender Pfeiler des bestehenden, touristischen Angebotes und der städtebaulichen Grundordnung in diesem Siedlungsteil erhalten und gestärkt wird.

Die Grundlage für den angepassten GGP 'Hotel Laudinella' bildet das Richtprojekt des Architekturbüros Stricker Architekten AG, Pontresina (Anhang 1 und Beilage 1). Das Konzept orientiert sich an den vorhandenen Grundstrukturen. Der bauliche Bestand wird aufgenommen, weiterentwickelt und durch Aufnahme der drei Hauptrichtungen zu einem harmonischen Ganzen im Sinne des traditionellen Hotelbaus in St. Moritz-Bad zusammengefügt. Mit den zurückhaltenden Erweiterungen und sanften Sanierungen, wird, unter Rücksichtnahme auf die lokale Bauweise, eine qualitätsvolle ortsbauliche und architektonische Einordnung in den bestehenden Kontext gewährleistet.

4.6.3 Beurteilung städtebauliche Einfügung und Gesamtwirkung

Für eine unabhängige und objektive, ortsbauliche Prüfung hat die Projektträgerin, in Abstimmung mit der Gemeinde, einen externen Gestaltungsberater beigezogen. Die Prüfung umfasst insbesondere die Fragen zur städtebaulichen Eingliederung im direkten und weiteren räumlichen Kontext, und, impliziert, auch das Verhältnis zur benachbarten Äusseren Dorfzone (AD). Die Beratung zur architektonischen Gestaltung soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Zusammenfassend kommt die Gestaltungsberatung zum Schluss, dass das Projekt Laudinella NOVA 2022 den Anforderungen an die städtebauliche Einfügung zu genügen vermag. Die projektbezogene Planung, gestützt auf das Richtprojekt, wird zur Genehmigung empfohlen.

Zur Qualitätssicherung und Weiterentwicklung des Planungsstandes zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt, wird der Beizug der kommunalen Bauberatung dringend nahegelegt. In den Vorschriften zur Hotelzone Laudinella wurde deshalb eine Bauberatungspflicht aufgenommen. Der vollständige Prüfungsbericht liegt diesem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei (Beilage 6).

4.7 Zweitwohnungsgesetzgebung

Am 1. Januar 2016 sind das neue Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sowie die entsprechende Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. Gemäss der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % der Bau von neuen Zweitwohnungen nur noch in bestimmten Fällen gestattet. Die Gemeinde St. Moritz zählt zu den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %.

beabsichtigt keine Erstellung von Zweitwohnungen. Zur Querfinanzierung des Umbau- und Erweiterungsprojekts ist hingegen die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG geplant. Diese touristisch bewirtschafteten Wohnungen können in Stockwerkeigentum aufgeteilt und verkauft werden, müssen aber dem Hotel zur hotelmässigen Bewirtschaftung zur Verfügung stehen (Nutzung als klassische Hotelzimmer durch Dritte). Dazu muss jeder Erwerber einer solchen Wohnung mit dem Hotelbetreiber zwingend einen einheitlichen Bewirtschaftungsvertrag für seine Wohneinheit abschliessen. Nicht zulässig ist demnach namentlich die Dauervermietung oder ausschliessliche Eigennutzung dieser touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

Zu dieser Thematik wird in den Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung Folgendes ausgeführt:

„Beim Vorliegen von Stockwerkeigentums-Wohnungen liegen besondere Risiken vor, sei es hinsichtlich spekulativer Aspekte, sei es hinsichtlich der notwendigen Erneuerungsinvestitionen. Es sind deshalb zusätzliche Kriterien zu beachten:

- *Die Eigennutzung der Wohnungen muss geringfügig bleiben (Die Eigennutzung kann durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte erfolgen. Sie kann entgeltlich oder unentgeltlich sein und soll drei Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten [eine Nutzung der Wohnung durch die erwähnten Personengruppen über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen bleibt daneben immer noch möglich]. Die Dauervermietung der Wohnung muss ausgeschlossen sein);*
- *Vorhandensein eines Renovationsfonds. Dieser muss für den Betreiber oder die Betreiberin und für den Eigentümer oder die Eigentümerin verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten müssen festgelegt sein und der Betreiber oder die Betreiberin und der Eigentümer oder die Eigentümerin müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. Es geht darum, das langfristige Risiko der mangelnden Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen einzuschränken;*
- *Damit diese Punkte hinreichend geprüft werden können, müssen zusammen mit dem Baugesuch auch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, soweit solche bereits vorliegen.“*

Die entsprechenden Rahmenbedingungen ergeben sich aus der diesbezüglichen Gesetzgebung, insbesondere dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sowie der entsprechende Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Entsprechende Nutzungsaufgaben sind sinngemäss in den Vorschriften berücksichtigt und werden von den zuständigen Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verfügt und im Grundbuch angemerkt.

4.8 UNESCO-Welterbe

Der Standort befindet sich in der «UNESCO Pufferzone im Nahbereich» des UNESCO-Welterbes der Rhätischen Bahn in der Landschaft Albula / Bernina. Den Gemeinden wird darin eine Gestaltungsberatung empfohlen. Beim vorliegenden Projekt hat der externe, von der Gemeinde befürwortete Bauberater bei der Entwicklung der Volumenstudie eng mitgewirkt. Zudem wird zur Qualitätssicherung die Gestaltungsberatung bei der weiteren Projektierung vorgeschrieben (vgl. Kapitel 4.9).

4.9 Qualitätssicherung

Auf die Einordnung in die Siedlung und die Auswirkung der geplanten Massnahmen auf das Ortsbild wurden im Laufe der Planung grossen Wert gelegt. Um diese Aspekte transparent und unabhängig beurteilen zu können wurde eine externe Bauberatung beigezogen (vgl. Kapitel 4.6.3). Als wichtige Massnahme zur Qualitätssicherung, ist für die weiteren Planungen die Begleitung durch eine Gestaltungsberatung

vorgesehen, was mit einer entsprechenden Bestimmung in den Vorschriften gesichert wird.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt und den Gestaltungskonzepten «Gestaltung Garten und Terrassen»/«Konzept Freiraumgestaltung» (Anhang 1/Beilagen 1-4), den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und der Bauberatungspflicht in der Folgeplanung, werden wichtige Rahmenbedingungen für eine gute Gestaltung und Konkretisierung des Projektes gesetzt.

4.10 Umweltbelange

4.10.1 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_U. Es bestehen daher Einschränkungen für Bauten und Anlagen, wenn sie die Gewässer gefährden könnten. Im Bereich des Bauvorhabens liegen zudem spezielle hydrogeologische Verhältnisse vor, welche insbesondere Auswirkungen auf die Wahl der Fundation der Gebäude haben können.

Gemäss Angaben des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) bilden im Projektbereich Stillwasserablagerungen einen «Stauerhorizont», zu einem unteren Mineralwasservorkommen. Dieser «Stauerhorizont» ist für die Existenz der Mineralwasserquellen von elementarer Bedeutung und darf daher nicht zerstört (d. h. durchbohrt) werden. Die genaue Tiefenlage ist beim heutigen Projektstand nicht abschliessend bekannt. Das ANU erachtet aufgrund der vorliegenden geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse allfällige, tiefgehende bauliche Massnahmen wie Pfähle, Mikropfähle etc. als heikel, d.h. der erwähnte Stauhorizont darf durch eine allfällige Pfahlfundation nicht durchstossen werden.

Vorgängig zu einem Baugesuch müssen deshalb zwingend Detailabklärungen (Sondierbohrungen) zur Bestimmung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse getroffen werden. Die erforderlichen Sondierbohrungen und deren Ergebnisse sind im Rahmen des koordinierten Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und der Amtsstelle zur Prüfung vorzulegen. Zur Sicherung der notwendigen Prüfung werden der GGP und die Vorschriften mit einem entsprechenden Hinweis (Perimeter) ergänzt.

4.10.2 Gefahrenzone

Das geplante Projekt befindet sich in keiner Gefahrenzone 1 oder 2.

4.10.3 Lärmschutz

Der Vorprüfungsbericht des ARE vom 13. Mai 2022 führt aus, dass das ANU gemäss generellem Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte infolge Strassenverkehrslärm bei der Hotelanlage (Richtprojekt) eingehalten werden. Es ist somit davon auszugehen, dass die Anforderungen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV im

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für neue lärmempfindliche Räume erfüllt werden.

Sowohl bei den bestehenden ober- und unterirdischen Parkierungen als auch den Erweiterungen sind die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip). Die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV dürfen infolge Betriebes der Anlage bei den massgebenden umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen, nicht überschritten werden. Gleiches gilt für HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima), die im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Hotelanlagen neu errichtet werden.

Sowohl bei der Parkierung als auch den HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima) kann gestützt auf die Beurteilung des ANU davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der LSV erfüllt werden können, allenfalls mit geeigneten Massnahmen. Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung wird im Baubewilligungsverfahren behandelt.

4.10.4 Luftreinhaltung

Die bestehende Parkierung auf dem Gelände umfasst rund 110 Parkfelder und soll gemäss Planungsstand um ca.62 Parkfelder auf insgesamt rund 172 Parkplätze erweitert werden. Die Parkierung ist aufgeteilt in ober- und unterirdische Parkierungsbereiche.

Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen der Zustimmung des ANU. In diesem Fall muss eine Emissionserklärung eingereicht werden mit Angaben zu Emissionen gemäss LRV für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten.

Die Fortluft von Tiefgaragen muss in der Regel durch einen Kamin oder Abluftkanal über Dach ausgestossen werden, so dass keine übermässigen Immissionen entstehen (Art. 6 Abs. 1 und 2 LRV). Für die Einhaltung dieser Vorschriften hat die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu sorgen (Art. 12 KUSG LV. mit Art. 5 KUSV).

Die Einhaltung der Luftreinhaltung wird im Baubewilligungsverfahren behandelt und kontrolliert.

5 Nutzungsplanung

5.1 Baugesetz

Art. 80c Baugesetz ('Hotelzone Laudinella') vom 08.12.2014 (RB Nr. 144), welcher ausschliesslich die Beherbergungsnutzung und damit verbundene Nebennutzungen regelt, wird dahingehend ergänzt, dass im Hotel Laudinella auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs zulässig sind, welche mit den Auflagen gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung auch verkauft werden dürfen.

Das Nutzungsmass sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung werden im Generellen Gestaltungsplan (GGP Hotel Laudinella), im Generellen Erschliessungsplan (GEP Hotel Laudinella) und in den Vorschriften zum GGP und GEP 'Hotel Laudinella' geregelt.

5.2 Zonenplan

Der Zonenplan 'Hotel Laudinella' vom 08.12.2014 (RB Nr. 144) bleibt unverändert und erfährt keine Änderung.

5.3 Vorschriften zum GGP und GEP Hotel Laudinella

In den Vorschriften zum GGP und GEP Hotel Laudinella werden mit Bezug zum Richtprojekt insbesondere die Nutzung, das Nutzungsmass, die Gestaltung und die Erschliessung des Hotelareals näher geregelt.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Baugesetzes sowie der übergeordneten Gesetzgebung hinsichtlich der Begriffsbestimmungen, Messweisen, Besitzstand, Erschliessungsregelungen, Gestaltungsvorgaben, Ausnahmeregelungen, usw.

Die Nutzungsart richtet sich nach der Bestimmung im Baugesetz (Art. 80c). Gesamthaft sind - inkl. Hotelbonus nach Art. 87 Abs. 7 Baugesetz - max. 13'000 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig anstelle der bisherigen 15'000 m² BGF.

5.4 Genereller Gestaltungsplan (GGP) 'Hotel Laudinella'

Die Baubereiche im GGP bestimmen Lage und Ausdehnung der zulässigen ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen.

Die Baubereiche mit Höhenbeschränkungen weisen Bauliniencharakter auf und begrenzen somit die äussersten Abmessungen des Gebäudes. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer und Balkone o.ä. dürfen bis max. 1.0 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen. Lediglich die Gebäude Olympia und Filomena werden in der Höhe aufgestockt. Die übrigen Gebäudeteile liegen im Bereich der bestehenden Gebäudehöhe.

Der Erschliessungsbereich auf der Parzelle Nr. 1828 liegt ausserhalb des Perimeters des Generellen Gestaltungsplanes (Hinweis). Bauliche Massnahmen erfolgen nach der Regelbauweise.

Die Verkehrsbereiche sind auf die Festlegungen des Generellen Erschliessungsplanes abgestimmt.

Der Bereich Gartensitzplatz und der Umgebungsbereich bezeichnen diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Hotels besonders wichtig sind.

5.5 Genereller Erschliessungsplan (GEP) 'Hotel Laudinella'

5.5.1 Erschliessung Verkehr

Der GEP regelt in den Grundzügen die Erschliessung des Areals mit Zugängen, Zufahrten und Parkierung. Die im GEP 'Hotel Laudinella' vorgesehene Erschliessungs- und Parkierungskonzeption sieht nun eine eigenständige Lösung auf dem Hotelareal vor.

Die bestehenden Festlegungen zum Anschluss an ein öffentliches Parkhaus unter der 'Plazza dal Rosatsch' wird als Option beibehalten. Die Aufhebung der bestehenden Parkierung «P/UP 2» (Einstellhalle und Parkplatz) im Süden des Areals werden ersatzlos aufgehoben. Die bestehende, südliche Einstellhalle mit Parkplätzen auf der Parz. Nr. 1828 sowie die darüberliegende, oberirdische Parkierung (beides Bestand) bleiben erhalten. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge zur Nutzung der Parkierung auf der Parz. Nr. 1828 liegen vor.

Die Einstellhalle ab der nördlichen Stichstrasse wird wie bis anhin erweitert, zudem wird der Bereich über der Einstellhalle als Parkierung festgelegt. Die Festlegung der weiteren, geplanten oberirdischen Parkplätze wurde aus der bestehenden Planung übernommen. Diejenigen der bestehenden oberirdischen Parkplätze wurden gemäss den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

5.5.2 Versorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. sind für das gesamte Areal weitgehend erstellt. Die durch die Erweiterung der Hotelanlage begründeten Erneuerungen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bauprojekt aufzuzeigen.

Chur, den 21. September 2022 / um, om

Anhang 1 – Richtprojekt Stricker Architekten (Übersicht)

Stand 17. September 2021

Das Richtprojekt wird auf den bestehenden Betonsockel gestellt, wobei es eine regelmässig strukturierte Fassade aufweisen soll. In den nicht durch Fenstern besetzten Feldern sollen Photovoltaikmodule zum Einsatz kommen. Die Deckenstirnen sollen genauso wie die Balkonbodenplatten mit der restlichen Fassade eine gestalterische Einheit bilden. Das geplante Attikageschoss auf dem Mitteltrakt und dem Engadinerhof weist einen deutlichen Rücksprung auf. Durch diese Staffelung tritt die Attika in den Hintergrund und die Höhe des Volumens wird dadurch gebrochen.



Visualisierung Metropol/Olympia mit Gartenbereich



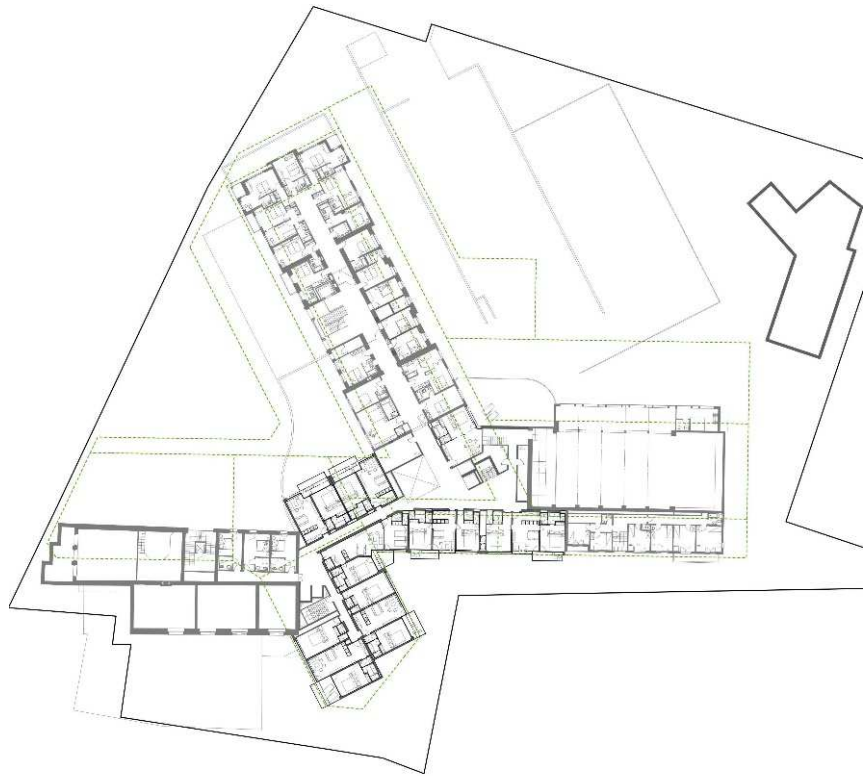
Visualisierung Bereich Metropol/Olympia



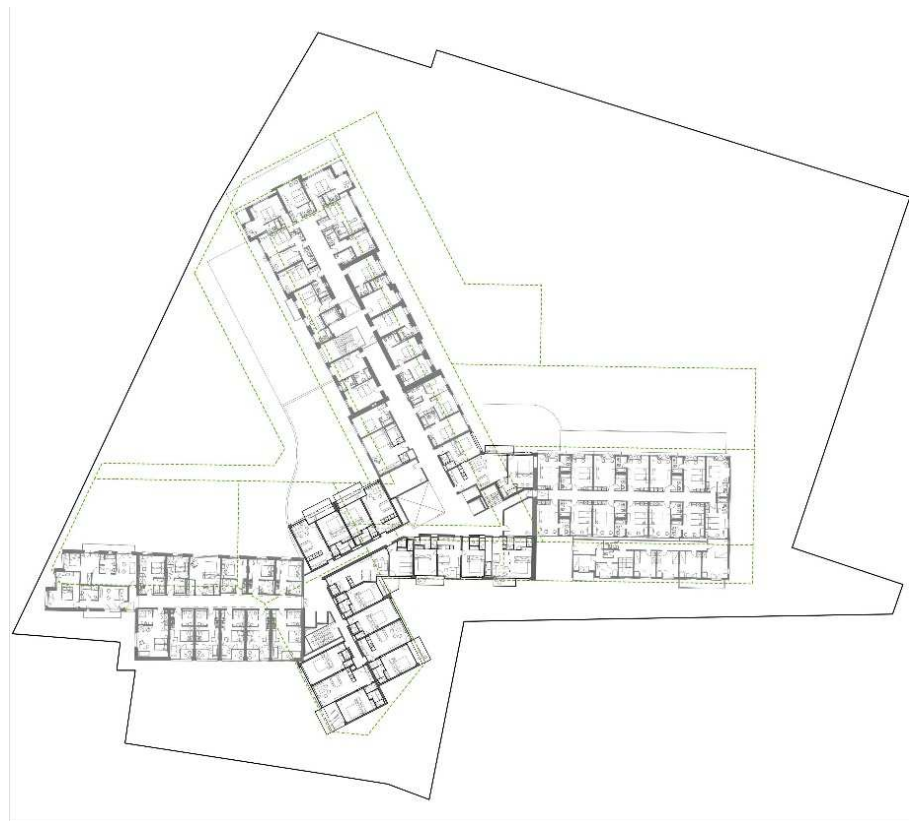
Untergeschoss



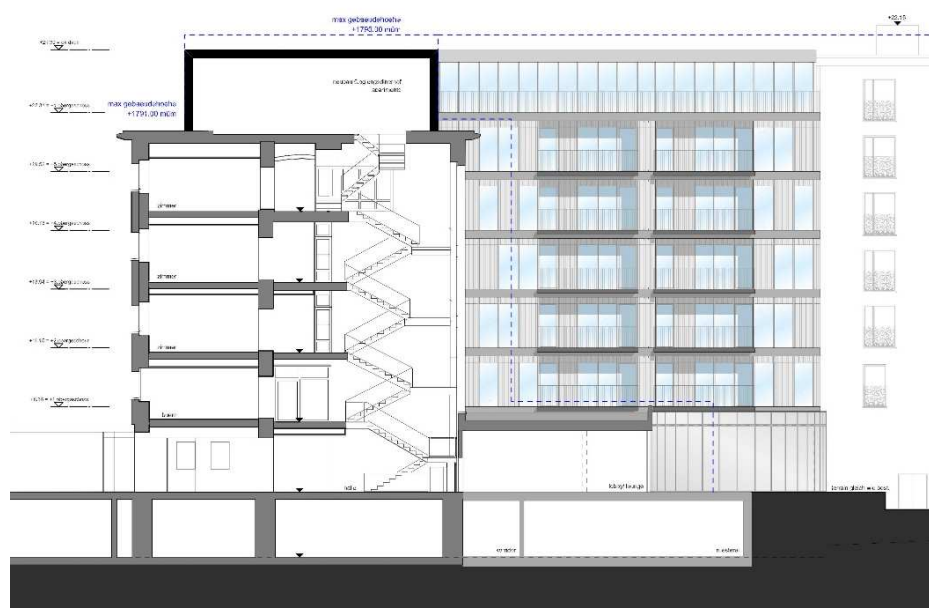
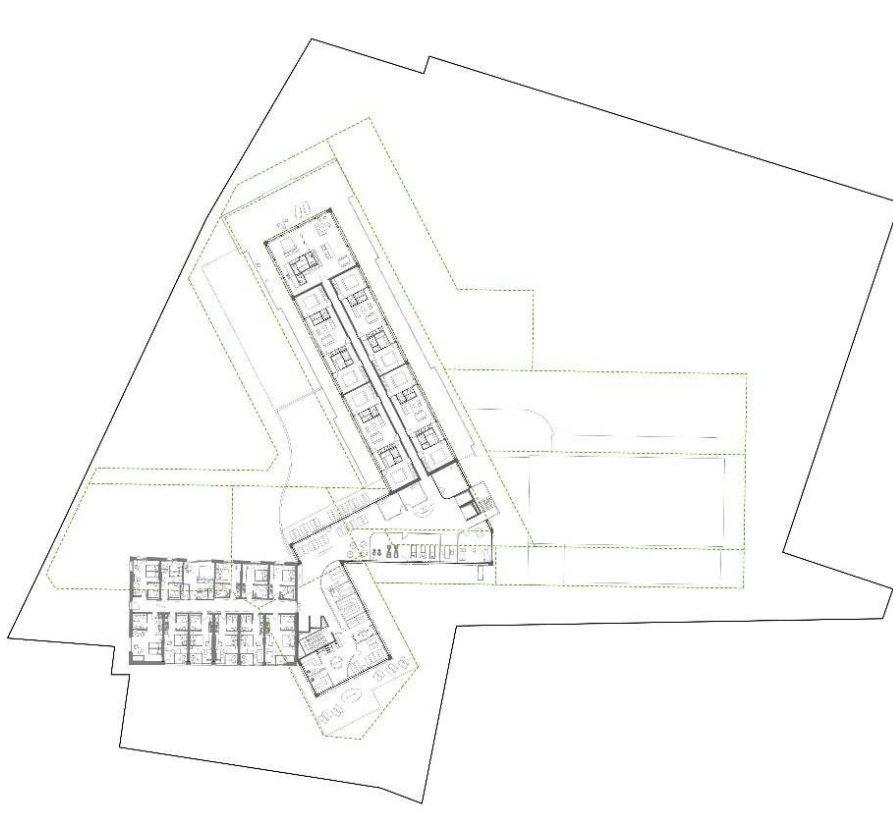
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2 - 5. Obergeschoss





Fassaden



Querschnitt

Beilage 1 – Richtprojekt 1:200 / Stricker Architekten, Pontresina

Stand 17. September 2021

Beilage 2 – Parkierungskonzept 1:500 (informativ)

Stand 17. September 2021

Beilage 3 – Konzept Freiraumgestaltung (informativ)

Beilage 4 – Konzept Gartensitzplatz (informativ)

Beilage 5 – Visualisierung Einfügung ins Ortsbild (Richtprojekt – Bestand)

Beilage 6 – Beurteilung städtebauliche Einfügung und Gesamtwirkung