

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999
Grundordnung für das Teilgebiet «Serletta»

Einsprachen an den Gemeinderat
Beschlüsse des Gemeinderates vom 22. 10. 1998

Auswertung Mitwirkungsverfahren
Bericht des Gemeinderates vom 22. Oktober 1998

Auswertung Vorprüfung ARP
Bericht des Gemeinderates vom 22. Oktober 1998

Gemeinde St. Moritz

**Ortsplanungsrevision 1999
Grundordnung für das Teilgebiet «Serletta»**

**Einsprachen an den Gemeinderat
Beschlüsse des Gemeinderates
vom 22. Oktober 1998**

Datum der Einsprache: 2. Oktober 1998

Einsprecher:

Adresse

Rechtsvertreter:

Planungsmittel:

Genereller Gestaltungsplan, Teilgebiet Nord

Thema:

Baubereich D: Abstände zu Hotel Steinbock

Antrag:

Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baulinien im Bereich Hotel Steinbock, Parzelle 180, und ab Strasse seien angemessen im Sinne nachstehender Ausführungen zurückzusetzen, damit die freie Aussicht vom Hotel Steinbock, zumindest bis Höhe Hotel Palace, gewahrt bleibt.

Begründung
(Auszüge):

Gemäss generellem Gestaltungsplan Teilgebiet Serletta werden die Grenzen der Baustandorte 17m ab Liegenschaft Hotel Steinbock (Gebäude) und 6m ab Strasse festgelegt. Durch diese Baustandorte, d.h. wenn der Grundeigentümer bis an die Baulinien ein Gebäude erstellt, wird die Aussicht, die beim Grand Hotel Kulm erste Priorität hatte, für das Hotel Steinbock vollumfänglich verbaut.

Im angefochtenen Entscheid wird nun begründet, die Aussicht von der Terrasse des Restaurant Steinbock werde auch durch die neuen Bauten im Baubereich D nicht tangiert. Dies mag zutreffend sein. Das Hotel/Restaurant Steinbock lebt jedoch nicht von der Terrasse, sondern einerseits vom Restaurant und vorallem von den Zimmern. Sämtlichen Zimmern inkl. Dachwohnung würde nun die Aussicht vollumfänglich verbaut. Es ist offensichtlich, dass eine Terrasse eines Restaurants in St. Moritz nicht eine allzulange Betriebsdauer aufweist. Somit ist es doch sonderbar, wenn man einen ablehnenden Entscheid damit begründet, von der Terrasse aus sei die Aussicht nicht tangiert. Für das Hotel Kulm hat man grösstmögliche Rücksicht genommen, insbesondere auf eine freie Aussicht. Das gleiche Recht kann nun auch das Hotel Steinbock für sich beanspruchen.

Beurteilung
durch
Gemeinderat:

Wie bereits der Gemeindevorstand in seiner Stellungnahme im Mitwirkungsverfahren festgestellt hat, berücksichtigen die im Generellen Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord, eingetragenen Abstände zum Hotel Steinbock das rechtskräftige Baugesetz von 1987. [REDACTED] hätte demzufolge bereits heute grundsätzlich das Recht, diese Abstände bei einer Überbauung in Anspruch zu nehmen. Gebäude mit einer Gebäude-tiefe bis zu 18m dürften heute sogar mit einem Gebäudeabstand von lediglich 8m zum Hotel errichtet werden. Die im GGP ausgeschiedenen Baubereiche führen im Vergleich mit den rechtskräftigen Vorschriften zu einer Verbesserung für das Hotel.

Die Baubereiche zeigen den maximalen Ausdehnungsbereich an, der mit oberirdischen Bauten belegt werden darf. Das heisst jedoch nicht, dass auch tatsächlich nach diesen Abständen gebaut werden muss: Es ist auch möglich, dass Gebäude einen grösseren Grenz- bzw. Gebäudeabstand als die im Plan eingetragenen 17m aufweisen können. Wie frühere Studien von [REDACTED] zum Beispiel gezeigt haben, könnten innerhalb des Baubereiches D drei Bauten erstellt werden, die gegenüber der Via Serlas leicht abgedreht im Gelände liegen (siehe Abbildung). Gemäss dieser Studie liegt die nächstgelegene Gebäude-ecke in einem Abstand von ca. 20m zum Hotel Steinbock. Damit könnte auch für einen Grossteil der Hotelzimmer weiterhin eine genügende Aussicht gewährleistet werden.

Das Hotel Steinbock wie auch der fragliche Parzellenteil im Baubereich D befinden sich gemäss gültigem Zonenplan in der Äusseren Dorfzone. In dieser Zone ist keine lockere Bauweise, sondern eher eine dichtere Bauweise vorgesehen. Zwangsläufig kann dies auch Einschränkungen in der Aussicht zur Folge haben.

Eine Anpassung der Baubereichsgrenze im Sinne der Einsprecher ist somit nicht angebracht.

Beschluss
Gemeinderat:

Ablehnung der Einsprache

Datum der Einsprache: 8. Oktober 1998

Einsprecher:

Adresse

Rechtsvertreter:

Planungsmittel:

Genereller Erschliessungsplan, Teilgebiet Nord

Thema:

Perimeter

Antrag:

Es sei der Entscheid des Gemeindevorstandes aufzuheben und die Parzelle Nr. 31 aus dem Generellen Erschliessungsplan zu entlassen.

Begründung
(Auszüge):

Jeder Private müsste für ein solches Bauvorhaben eine genügende Zufahrt nachweisen oder mit seinem Nachbarn eine Dienstbarkeit vereinbaren. Die Gemeinde als Eigentümerin der Parzelle 1915 missbraucht ihre Stellung als hoheitliche Trägerin und regelt die Zufahrt über einen Erschliessungsplan, der nicht einmal die gleichen Grenzen wie der Gestaltungsplan hat.

Der Gemeindevorstand behauptet, dass bei einem Abbruch und Neubau der Villa Tegia 10 Parkplätze im Parkhaus Serletta und 6 Parkplätze auf eigenem Boden erstellt werden müssten. Dadurch würde sich der Mehrverkehr in Grenzen halten. Tatsache wird aber sein, dass die Parzelle 1915 längst vor der (heute noch höchst unsicheren) Erstellung des Parkhauses Serletta an einen Privaten verkauft wird und dass dieser Private kurz darauf die Baubewilligung erhalten wird. Die Neubaute mit 1250 m² BGF wird so über Jahre hinaus 16 oberirdische Parkplätze benötigen. Die 10 Parkplätze in der Tiefgarage sind eine Illusion. [REDACTED] wird mit dem Einbezug in den GEP mit erheblichem Mehrverkehr rechnen müssen.

Schliesslich widerspricht auch die geplante Zu- und Wegfahrt in die Fussgängerzone der kommunalen Verkehrsplanung. Damit wird sicher nicht eine Beruhigung und Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs im Kerngebiet erreicht. Eine solche Zielsetzung kann nur mit einer Zufahrt über den Badrutt'schen Fussweg in Richtung Kulm oder mit einem Zugang vom Parkhaus Serletta erreicht werden.

Beurteilung
durch
Gemeinderat:

- Gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen (Art. 19 RPG). Diese Pflicht ist für sämtliche Grundstücke in der Bauzone zu erfüllen, unabhängig davon, wer Grundeigentümer ist. Zu diesem Zweck sind öffentlich-rechtliche Massnahmen, wie zum Beispiel der Erlass eines Generellen Erschliessungsplanes oder eines Quartier-Erschliessungsplanes, erforderlich und nicht privatrechtliche Vereinbarungen. Von einem Missbrauch kann also keine Rede sein.
- Es ist nicht notwendig, dass der Perimeter des Generellen Gestaltungsplanes mit demjenigen des Generellen Erschliessungsplanes übereinstimmen muss. Sofern zweckmässig und notwendig, können oder müssen diese Abgrenzungen sogar voneinander abweichen.
- Die Behauptung, dass 16 Parkplätze auf dem Grundstück der Villa Tegia erstellt werden können, ist falsch. Die Parzelle 1915 ist im "Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen" enthalten. Demnach müssen mindestens 60% der Pflichtparkplätze in einer Gemeinschaftsparkierungsanlage eingekauft werden. Ist die Parkierungsanlage noch nicht erstellt und liegt dafür noch kein Bau- und Kreditbeschluss vor, ist pro Parkplatz eine Ersatzabgabe zu leisten (siehe Art. 40 des Baugesetz-Entwurfes). Eine Realerfüllung auf dem eigenen Grundstück ist ausgeschlossen.
- Aus Sicherheitsgründen ist es heute nicht mehr zu vertreten, wenn die Erschliessung der Parzelle 1915 über den Badrutt'schen Fussweg, vor dem Hotel Kulm, erfolgt. Eine zweckmässige Erschliessung könnte aufgrund der in der Zwischenzeit vorgenommenen baulichen Massnahmen (z.B. Neubau Wellness-Bereich) ohnehin nicht mehr gewährleistet werden.

Beschluss
Gemeinderat:

Ablehnung der Einsprache

Datum der Einsprache:	8. Oktober 1998	
Einsprecher:	[REDACTED]	
Adresse	[REDACTED]	
Rechtsvertreter:	[REDACTED]	

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Baubereich E (Villa Tegia): Bauweise
Antrag:	<p>Es sei der Entscheid des Gemeindevorstandes aufzuheben und die die besonderen Nutzungsvorschriften für den Baubereich E zu beschränken, indem die Villa Tegia nicht abgebrochen oder auf dieser Parzelle nur im Hofstattrecht gebaut werden darf.</p>
Begründung (Auszüge):	<p>Demnach geht es nur darum, die vollen 1250 m² BGF ausnützen zu können, was einen Abbruch und Neubau bedingt. Wie sich dies mit dem Inventar der erhaltenswerten Bauten vereinbaren lässt, sei noch dahingestellt.</p> <p>Wesentlich für einen gewinnbringenden Verkauf wird die Frage der Zufahrt sein. Statt die Zufahrt privatrechtlich mit den Nachbarn zu regeln, greift die Gemeinde zum einfachen Mittel der Quartierplanung und erhält somit – ohne irgend eine Gegenleistung erbringen zu müssen! – die Zufahrt für ihre Parzelle Nr. 1915 gratis und franko. Der Kaufpreis für die Villa Tegia wird somit erheblich gesteigert. Es ist so nicht verwunderlich, dass sich der Gemeindevorstand dagegen wehrt, die Villa Tegia zumindest in ihren Grundmauern bestehen zu lassen oder die Nutzungsvorschriften entsprechend zu beschränken.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	<ul style="list-style-type: none">• Die Villa Tegia ist nicht im Inventar der erhaltenswerten Bauten enthalten. Eine Erhaltung der Villa drängt sich aus kulturhistorischer Sicht nicht auf.• Wie bereits erwähnt, ist es Aufgabe der vorliegenden Nutzungsplanung, die Bebauung und Erschliessung mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu regeln. Inwieweit für die Beanspruchung der Parzelle Nr. 31 als Fahrweg eine Entschädigung an [REDACTED] geleistet werden muss, ist im Rahmen des nachfolgenden Quartierplan-Verfahrens zu regeln (Quartier-Erschliessungsplan).
Beschluss Gemeinderat:	Ablehnung der Einsprache

Datum der Einsprache: 8. Oktober 1998

Einsprecher:

Adresse

Rechtsvertreter:

Planungsmittel:

Vorschriften

Thema:

Baubereich E (Villa Tegia): Parkierung

Antrag:

Es sei der Entscheid des Gemeindevorstandes aufzuheben und im Zuge der Nutzungsvorschriften für den Baubereich E auch die Parkplatzfrage mit der zu regeln.

Begründung
(Auszüge):

Der Gemeindevorstand hat zu Beginn der Planung Serletta verlauten lassen, dass ein Abtausch von drei Parkplätzen im neuen Parkhaus Serletta und/oder auf der Parzelle 1915 gegen die Benützung der Strasse Parzelle Nr. 31 erfolgen könne. Er verstösst heute gegen Treu und Glauben, wenn die Gemeinde heute von dieser Zusicherung nichts mehr wissen will.

ist heute Eigentümerin der Parzelle 1915. Grosszügigerweise schaut sie vor einem Verkauf der Villa Tegia, dass diese Parzelle zu einer kostenlosen Zufahrt über die Parzelle kommt. Genauso gut könnte sie einem Käufer der Villa Tegia die Verpflichtung überbinden, dass er drei Parkfelder für bereithalten müsste.

Beurteilung
durch
Gemeinderat:

Der Gemeindevorstand hat bezüglich der Zulassung von drei Parkplätzen zu keinem Zeitpunkt definitive Zugeständnisse an gemacht.

Wie der Name schon sagt, handelt es sich beim Generellen Gestaltungsplan und beim Generellen Erschliessungsplan um Planungen, die lediglich *generelle* Festlegungen enthalten. Es kann deshalb nicht die Aufgabe einer solchen generellen Planung sein, konkrete Einzelabreden zu berücksichtigen. Dies ist vielmehr Sache der nachfolgenden Stufe, dem Quartierplan-Verfahren.

Soweit zweckmässig, ist die Parkplatz-Frage deshalb erst im Rahmen des nachfolgenden Quartier-Erschliessungsplan-Verfahrens zu regeln.

Beschluss
Gemeinderat:

Ablehnung der Einsprache

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999

Grundordnung für das Teilgebiet «Serletta»

Auswertung Mitwirkungsverfahren

Bericht des Gemeinderates vom 22. Okt. 1998

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	██
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	██ ██

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Darstellung
Antrag:	Der Zonenplanbereich Siedlung, Ausschnitt Serletta, sei ohne die den Perimeter umgebenden Zonen dem Volk zur Abstimmung vorzulegen.
Begründung (Auszüge):	<p>Im Ausschnitt "Serletta" interessiert einzig und allein die innerhalb des Perimeters geltende Zone der Grundnutzung. Der Plan der öffentlichen Auflage zeigt zusätzlich die Zonen, welche den Perimeter "Serletta" umgeben. Dieser Ausschnitt aus dem Zonenplan "Dorf" berücksichtigt den Antrag von ██████ nicht, wonach ein Teilbereich der geplanten Sportzone entlang der Via Maistra angrenzendem Baugebiet (ÄD) zuzuweisen ist.</p> <p>Sollte es bei der Plandarstellung inklusive Umgelände (ausserhalb des Perimeters SZS) bleiben, so ist die entsprechende Korrektur im Bereich der Sportzone vorzunehmen, unter gleichzeitiger Aufnahme der Sportzone in die Planlegende.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Es ist vorgesehen, die Ortsplanungsrevision und die Teilgebietsplanung «Serletta» gleichzeitig zur Abstimmung zu bringen. In diesem Fall ist es nicht notwendig, für das Gebiet «Serletta» einen separaten Zonenplan-Ausschnitt vorzulegen. Das Gebiet «Serletta» wird in den Zonenplan "Siedlung", der das gesamte Siedlungsgebiet umfasst, integriert.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Der Zonenplan-Ausschnitt «Serletta» ist in den Zonenplan "Siedlung" zu integrieren.

Datum der Eingabe:	23. April 1998	
Einwender:	[REDACTED]	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]	

Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan, Teilgebiet Nord
Thema:	Baubereich D: Abstände zu Hotel Steinbock
Antrag:	Die Baulinien im Bereich Hotel Steinbock, Parzelle 180 und ab Strasse, seien angemessen im Sinne nachstehender Ausführungen zurückzusetzen.
Begründung (Auszüge):	<p>Wie aus dem Generellen Gestaltungsplan hervorgeht, wurden die Grenzen der Baustandorte 17m ab Liegenschaft Hotel Steinbock (Gebäude) und 6m ab Strasse festgelegt. Durch diese Baustandorte, d.h. wenn der Grundeigentümer bis an die Baulinien ein Gebäude erstellt, wird die Aussicht, die beim Grandhotel Kulm erste Priorität hatte, für das Hotel Steinbock vollumfänglich verbaut. Die Aussicht vom Hotel Steinbock aus würde sich somit auf die Fassade eines neu zu erstellenden Gebäudes im Gebiet Serletta sowie auf das bestehende Gebäude auf der anderen Strassenseite beschränken. Dies hätte begrifflicherweise eine sehr negative Beeinträchtigung für das Hotel Steinbock zur Folge.</p> <p>Wenn nun für andere Hotelbetriebe grösstmögliche Rücksicht, insbesondere auf einen freien Blick (Aussicht) genommen wurde, sollte das gleiche Recht auch für das Hotel Steinbock gelten. Der freie Blick sollte zumindest bis auf Höhe Hotel Palace gewahrt bleiben.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Sowohl das Hotel "Steinbock" wie auch das Kulm-Grundstück an der Via Serlas befinden sich nach heutigem Zonenplan in der Äusseren Dorfzone. Gemäss rechtskräftigem Baugesetz ist in der Äusseren Dorfzone ein seitlicher (kleiner) Grenzabstand von mindestens vier Metern einzuhalten. Somit ergibt sich ein Gebäudeabstand von acht Metern. Der im Generellen Gestaltungsplan eingetragene Baubereich weist jedoch einen Gebäudeabstand von 17 Metern auf und damit mehr als das Doppelte, was nach geltendem Recht notwendig wäre.</p> <p>Das Mass von 17 Metern berücksichtigt auch den Mehrlängenzuschlag, den Gebäude einzuhalten haben, deren Gebäudeseite länger als 18 Meter ist (Art. 76 BauG).</p> <p>Die Aussicht von der Terrasse des Restaurants "Steinbock" wird auch durch die neuen Bauten im Baubereich D nicht tangiert. Auf eine Anpassung des Baubereiches kann deshalb verzichtet werden.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung des Antrags

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	[REDACTED]
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]

Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan, Teilgebiet Nord
Thema:	Baubereiche
Antrag:	Im Generellen Gestaltungsplan, Teilgebiet Nord, seien die Baubereiche oberirdisch und unterirdisch auf dem Plan genau zu definieren und festzuhalten.
Begründung (Auszüge):	<p>Die Signatur in der Legende unterscheidet zwar zwischen einem Baubereich oberirdisch und einem Baubereich unterirdisch. So wie wir den Plan lesen, sind die beiden Begriffe nicht exakt in den Plan umgesetzt worden. Das Baufeld F4 darf nicht mit Bauten, welche über der Abdeckplatte der Tiefgarage liegen, überbaut werden.</p> <p>Es stellt sich also die Frage, ob F4 nicht einzig dem Baubereich für die öffentliche Parkierungsanlage (in der Legende blau umrandet) zugewiesen werden sollte. Nur ein Hinweis auf die Baugestaltungs- und Niveaulinie (1825.00 m.ü.M.) könnte falsch interpretiert werden.</p> <p>U.E. besteht hier noch ein gewisser Klärungsbedarf. Unter Umständen genügt eine erläuternde Aussage in Ihrer Antwort zu vorliegender Wunschäusserung.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Es gilt zu beachten, dass das Parking im Bereich F4 gemäss Projekt «Bugatti» aus dem Boden hinausragt und somit sichtbar ist. Es ist also nicht vollständig unterirdisch angeordnet. Die Baubereiche sind daher richtig bezeichnet (vgl. auch Vorschriften: lit. B Ziff. 1.6 Abs. 5).</p> <p>Bauten über der Abdeckplatte der Garage sind nicht möglich, da für den Baubereich F4 eine Höhenkote von 1818.00 m.ü.M. einzuhalten ist. Dieses Mass wird vollständig von der Parkierungsanlage beansprucht.</p> <p>Würde F4 nur dem unterirdischen Baubereich zugeordnet, dürfte das Parking oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Damit würde jedoch das Parkingkonzept sowohl gestalterisch wie wirtschaftlich in Frage gestellt.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Änderungen oder Konkretisierungen sind nicht notwendig.

Datum der Eingabe:	21. April 1998
Einwender:	██████████
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	██ ██████████
Planungsmittel:	Genereller Erschliessungsplan, Teilgebiet Nord
Thema:	Perimeter
Antrag:	Es sei die Parzelle Nr. 31 aus dem Generellen Erschliessungsplan zu entlassen.
Begründung (Auszüge):	Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung Serletta einen Generellen Gestaltungsplan, Teilgebiet Nord, aufgelegt, in welchem richtigerweise die Parzelle Nr. 31 ██████████ nicht erfasst wird. Hingegen wird im Generellen Erschliessungsplan als einzige Abweichung vom Plangebiet auch die Parzelle Nr. 31 miterfasst, d.h. zwar nicht die Liegenschaft, sondern nur die Strasse zwischen der Chesa Veglia und ██████████. Mit dem Einbezug der Parzelle Nr. 31 begünstigt sich die Gemeinde als privat-rechtliche Eigentümerin der Parzelle Nr. 1915, indem sie ihre hoheitliche Trägerschaft ausnützt. In weitaus grösserem Ausmass wird zudem ██████████ begünstigt, indem die Dienstbarkeit auf der Parzelle Nr. 1694 gelöscht wird und diese Parzelle damit für ██████████ überbaubar wird. Dies geschieht alles zulasten der bisher unbeteiligten Parzelle Nr. 31, die den Mehrverkehr, d.h. die gesteigerte Zu- und Wegfahrt für die Parzelle Nr. 1915 übernehmen muss. Nicht nachvollziehbar ist dieses Verhalten, weil sich die Gemeinde bis anhin auf den Gemeingebrauch des "Badruttschen Fussweges" beruft und diesen nun freiwillig gegenüber ██████████ aufgibt, währenddem sie gegenüber ██████████ die Aufgabe des Gemeingebrauchs gegen eine neue, einseitige Belastung eintauschen will.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Die Teilfläche zwischen der Chesa Veglia und ██████████ muss in den Generellen Erschliessungsplan einbezogen werden, weil diese Fläche der Erschliessung der Parzelle 1915 (Villa Tegia) und der Chesa Veglia dient. Eine "Begünstigung", wie sie die Einwenderin erkennt, ist nicht ersichtlich, da bekanntlich jedes Grundstück erschlossen sein muss. Parzelle 1915 kann jedoch nur über diesen Zufahrtsweg sowie über das geplante unterirdische Parking «Serletta» erschlossen werden. Würde die Parzelle Nr. 31 aus dem GEP «Serletta» entlassen, müsste die Erschliessung anderweitig, das heisst im Generellen Erschliessungsplan für das gesamte Siedlungsgebiet, geregelt werden. Eine Regelung ist jedenfalls notwendig.</p> <p>Zu beachten ist, dass sich das Grundstück 1915 (Villa Tegia) im "Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen" befindet. Das bedeutet, dass mindestens 60% der Pflichtparkplätze in einer öffentlichen Parkierungsanlage eingekauft werden müssen. Würde nun die Villa Tegia abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, welche die maximale Nutzung (1250 m² BGF) konsumieren, so müssten rund 16 Parkplätze bereitgestellt werden. Davon wären jedoch 10 Plätze (60%) im Parking «Serletta» unterzubringen. Lediglich sechs Abstellplätze dürften auf eigenem Boden angeordnet werden. Der befürchtete Mehrverkehr würde sich somit in Grenzen halten.</p> <p>Im Schreiben vom 6. September 1993 hat ██████████ der Villa Meuser (Villa Tegia) die Zufahrt für drei Personenwagen zugestanden. Zusätzlich beantragte sie drei Abstellplätze zu Gunsten ██████████ auf dem Grundstück der Villa Meuser. Somit hätten also sechs Abstellplätze erstellt werden können. Dies belegt, dass ██████████ den Fahrzeugverkehr von sechs Abstellplätzen als tragbar erachtet. Mehr Parkplätze sind aber auch nach den heutigen Vorschriften nicht vorgesehen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung des Antrags.

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)		Eingabe-Nr:	20
		Antrag-Nr:	20.02
Datum der Eingabe:	21. April 1998		
Einwender:	[REDACTED]		
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]		
Planungsmittel:	Vorschriften		
Thema:	Baubereich E (Villa Tegia): Bauweise		
Antrag:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Es seien die besonderen Nutzungsvorschriften für den Baubereich E zu beschränken, indem die Villa Tegia nicht abgebrochen oder auf dieser Parzelle nur im Hofstattrecht gebaut werden darf.</p> </div>		
Begründung (Auszüge):	<p>Je grösser und je gewinnbringender die Gemeinde die Parzelle Nr. 1915 überbauen kann, desto mehr Verkehr ist über die geplante Zu- und Wegfahrt zu erwarten. Die Belastung der Parzelle Nr. 31 liesse sich demnach nur mindern, wenn die heutige Villa Tegia nicht angerührt wird, keine Erweiterung stattfindet oder nur im Hofstattrecht gebaut werden darf, sofern die Gemeinde nicht auf die Durchsetzung eines neuen Durchfahrtsrechts über die Parzelle Nr. 31 verzichten will.</p> <p>Da sich die Eigentümer [REDACTED] und der Villa Meuser freundschaftlich gegenüberstanden, wurde früher die Zu- und Wegfahrt von zwei Fahrzeugen über die Parzellen Nr. 31 und 32 geduldet. Wenn man sich jetzt vorstellt, dass die Parzelle Nr. 1915 mit Wohnungen und Wohneinheiten für Bedienstete und Personal überbaut würde, so wäre mit mindestens zehn Fahrzeugen zu rechnen, die zu jeder Tages- und Nachtzeit über die Parzelle Nr. 31 in die Dorfkernzone fahren würden. Von einer Beruhigung der Dorfkernzone kann keine Rede mehr sein.</p>		
Beurteilung durch Gemeinderat:			
Erwägungen:	<p>Im Baubereich E (Villa Tegia) dürfen nicht zehn Abstellplätze erstellt werden, da sich dieses Grundstück innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkieranlagen befindet. Demzufolge müssen mindestens 60% der Abstellplätze im Parking «Serletta» eingekauft werden.</p> <p>Details siehe vorhergehende Erläuterungen zu Antrag Nr. 20.01.</p>		
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung des Antrags		

Datum der Eingabe:	23. April 1998
Einwender:	██
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	██

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Baubereich F 2.2: Nutzungsanspruch █████
Antrag:	Es sei die Tabelle lit. B Ziff. 1.3 in dem Sinne abzuändern, dass █████ kein Nutzungsanspruch an der Gemeindeparzelle F 2.2 zusteht, und es seien demzufolge in lit. B Ziff. 1.8 die Absätze 3, 4 und 5 zu streichen. Eventuell: Es seien in lit. B Ziff. 1.8 der zweite Satz von Abs. 3 und der Abs. 5 ersatzlos zu streichen.
Begründung (Auszüge):	Im Widerspruch zur Selbstverständlichkeit, dass jeder Grundeigentümer auf seinem Grundstück seine Nutzung realisieren kann und soll, wird █████ an einem Grundstück der Gemeinde ein Nutzungsrecht eingeräumt. Gemäss lit. B 1.3 der Bruttogeschossflächen-Tabelle wird █████ bezüglich dem Baubereich F 2.2 eine Nutzung im Sinne von Ziff. 1.8 zugewiesen. Der spätere Interessenkonflikt ist vorprogrammiert. Sinn der Planung ist Trennung und Gliederung. Hier wird verschachtelt, und zwar in einer Weise, die unweigerlich zu einer Patt-Situation führen wird. Die Gemeinde muss frei entscheiden können, was, wann und mit wem sie die in F 2.2 mögliche Kultur- und/oder Kongressnutzung realisieren will. Die im Gestaltungsplan vorgesehene unheilige Allianz mit einem Dritten stellt die im öffentlichen Interesse liegende, für F 2.2 vorgesehene Nutzung in Frage. Zum Eventualantrag: Sofern am Nutzungsanspruch von █████ am Gemeindeland festgehalten werden will, dürfen weder die Gemeinde noch die allfällige Trägerschaft verpflichtet werden, Nutzung █████ einzukaufen. Es muss einer allfälligen Trägerschaft freigestellt bleiben, eine allenfalls fehlende Nutzung selber einzuwerfen oder zu günstigen Bedingungen bei Dritten einzukaufen.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Im Planungsvertrag zwischen den drei Partnern █████, wie auch im Wettbewerbsprogramm wurde deutlich festgehalten, dass die Bruttogeschossflächen, die jedem Partner zustehen, grundsätzlich auf deren Grundstücken zu realisieren seien. Das siegreiche Projekt «Bugatti» weicht von dieser Vorgabe jedoch erheblich ab: Der Baubereich F2, der u.a. für Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen und Kongresse vorgesehen ist, nimmt wesentlich mehr █████ Land in Anspruch, als ursprünglich vereinbart worden ist. █████ akzeptierte letztendlich diese Abweichung von den ursprünglichen Vereinbarungen unter dem Vorbehalt, dass sie die Möglichkeit erhält, sich an einer Kultur- und/oder Kongressnutzung zu beteiligen. Die Gemeinde erachtet dieses Anliegen unter Würdigung der Umstände als vertretbar. Würde die Gemeinde nun von dieser Zusicherung abweichen, müsste damit gerechnet werden, dass das ganze Konzept in Frage gestellt wird. Selbstverständlich steht auch █████ die Möglichkeit offen, sich an einer Kultur- und/oder Kongressnutzung zu beteiligen.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung der Anträge

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)	Eingabe-Nr: 21 Antrag-Nr: 21.02
--	--

Datum der Eingabe:	23. April 1998	
Einwender:	██	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	██ ██	

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Baubereich F: Oberirdische Bauten
Antrag:	Es sei in lit. B 2.3.3 der letzte Satz von Abs. 7 zu streichen.
Begründung (Auszüge):	Die Grundstücke F 2.1 und F 2.2 werden gemäss Gestaltungsplan ██████████ zugeteilt. Es gibt keinen Anlass dafür, dass ██████████ an dem ihr zu Eigentum zugeteilten Land Dritten ein Nutzungsrecht überlässt. Insbesondere wäre es mehr als unerwünscht, wenn im Fall, dass lediglich die Tiefgarage erstellt wird, ██████████ ein Nutzungsrecht am Dach der Tiefgarage eingeräumt würde. Wird vorläufig nur die Tiefgarage erstellt, muss und soll auf dem Dach der Tiefgarage die Gemeinde die im planerischen Grundkonzept vorgesehene Promenaden-Lösung verwirklichen können. Das wäre nicht möglich, wenn im Sinne der zu streichenden Bestimmung ██████████ in diesem Bereich ein Nutzungsrecht eingeräumt würde.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Die Anlage einer öffentlichen Fusswegverbindung ist möglich, auch wenn vorläufig nur die Tiefgarage erstellt wird, da in Absatz 7 von lit. B Ziff. 2.3.3 die Ziffer 1.6 vorbehalten wird. Gemäss 1.6 dient die Dachfläche des Parkings primär als <i>öffentliche Fusswegverbindung</i> sowie als Erschliessungs- und Freifläche für die Kultur- und Kongressbauten in F2. Sind diese Bauten noch nicht erstellt, ist eine öffentliche Fusswegverbindung somit trotzdem möglich. Die Errichtung einer Aussichtsplattform macht ohnehin nur Sinn, wenn "dahinter" auch die dazugehörenden Nutzungen (sprich Gebäude) stehen (z.B. Kultur- und/oder Kongressbauten). Als eigentliche Aussichtsplattform steht weiterhin die PTT-Terrasse zur Verfügung.</p> <p>Die Nutzung durch ██████████ beschränkt sich ohnehin nur auf eine Grasnutzung oder allenfalls auf die Errichtung von Stütz- und Futtermauern, Treppen und dgl. (siehe lit. A Ziff. 1.7.1); solche Bauten sind jedoch wenig wahrscheinlich. Eine weitergehende bauliche Nutzung ist ausgeschlossen. ██████████ geht es in erster Linie darum, dass an diesem Ort – in Nähe des Hotels – kein "Rummelplatz" mit entsprechenden Emissionen entstehen kann.</p> <p>Laut bisheriger Formulierung von Absatz 7 ist – solange im Bereich F2 oder F4 (Tiefgaragenüberdachung) auf eine bauliche Nutzung verzichtet wird – der nicht beanspruchte Teil im ursprünglichen Zustand zu belassen bzw. <i>in diesen zurückzuführen</i>. Diese Rückführung in den ursprünglichen Zustand hätte allerdings eine erhebliche Verteuerung des Parkings zur Folge, da für die Überdeckung des Tiefgaragen-Daches beträchtliche Aufschüttungen (bis zu sechs und mehr Metern) notwendig wären. Solch massiven Aufschüttungen könnten nur mit einer verstärkten Bauweise des Daches aufgenommen werden, was aus wirtschaftlicher Optik nicht vertretbar wäre. (Fortsetzung siehe nächste Seite)</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	

Datum der Eingabe:	23. April 1998
Einwender:	[REDACTED]
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Baubereich F: Oberirdische Bauten
Antrag:	[REDACTED]
Begründung (Auszüge):	

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Fortsetzung: Der erste Satz von Ziff. 2.3.3 Abs. 7 ist deshalb folgendermassen anzupassen: <i>Solange im Bereich F2 oder F4 (Tiefgaragenüberdachung) auf eine bauliche Nutzung verzichtet wird, ist der nicht beanspruchte Teil im ursprünglichen Zustand zu belassen bzw. derart zu gestalten, dass ein ästhetisch einwandfreier Zustand geschaffen wird.</i>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Anpassung von Absatz 7 in lit. B Ziff. 2.3.3 gemäss den Erwägungen; im übrigen Ablehnung des Antrags

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	[REDACTED]
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]
Planungsmittel:	Planungsbericht / Umweltbericht
Thema:	Anzahl Parkgeschosse
Antrag:	---
Begründung (Auszüge):	<p>Im Jurybericht des Ideenwettbewerbs wird von fünf Garage-Geschossen gesprochen. Der Planungsbericht hingegen geht von maximal vier Geschossen aus. Der Bericht Tuffli & Partner AG hält in Ziff. 4.1.2 fest, es seien im geplanten Parkhaus maximal 500 Parkfelder vorgesehen.</p> <p>[REDACTED] interessiert, ob es bei dieser Aussage bleibt, vor allem, ob das Parkhaus auf maximal vier Geschosse begrenzt wird.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Gemäss den Vorschriften dürfen im Parking «Serletta» maximal 500 Abstellplätze untergebracht werden (lit. B Ziff. 3.1.2). Diese werden voraussichtlich auf vier Parkebenen angeordnet.</p> <p>Es ist richtig, dass im siegreichen Wettbewerbsprojekt «Bugatti» noch fünf Parkgeschosse vorgesehen waren. Im Rahmen der Projektüberarbeitung wurde das Parking aufgrund geologischer und wirtschaftlicher Kriterien jedoch optimiert. Die Überarbeitung ergab, dass vier Parkgeschosse ausreichen sollten. In den ersten beiden Geschossen könnten total 240 Plätze untergebracht werden, in den beiden anderen Geschossen total 260.</p> <p>Aus heutiger Sicht ist an dieser Aufteilung keine Änderung vorzunehmen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Datum der Eingabe: 27. April 1998

Einwender: [REDACTED]

Adresse Einwender /
Rechtsvertreter: [REDACTED]

Planungsmittel:

Umweltbericht

Thema:

Massnahmenplan "Lufthygiene"

Antrag:

--

Begründung
(Auszüge):

Gemäss Ziff. 4.2.1 (S.6) Abs. 5 ist ein Massnahmenplan zu erstellen, wenn übermässige Immissionen zu erwarten sind. Ein solcher Plan fehlt. Darf daraus geschlossen werden, dass die Immissionen begrenzt sind und keine besonderen Massnahmen nach Art. 31 LRV nötig sind?

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:

Der Massnahmenplan "Lufthygiene" ist in der Zwischenzeit vom Amt für Umweltschutz des Kantons Graubünden gemeinsam mit der Gemeinde St. Moritz erarbeitet worden (April 1997) und umfasst Massnahmen zu den Bereichen "Feuerungen/Energie", "Verkehr", "flüchtige organische Verbindungen" und "Veranstaltungen".

Der Umweltbericht ist in der Zwischenzeit aktualisiert und mit einem Hinweis auf den vorhandenen Massnahmenplan "Lufthygiene" ergänzt worden (Fassung vom 27. Juli 1998).

Beschluss
Gemeinderat
vom 22.10.98:

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)	Eingabe-Nr: 23 Antrag-Nr: 23.05
--	--

Datum der Eingabe:	27. April 1998	
Einwender:	[REDACTED]	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]	

Planungsmittel:	Umweltbericht
Thema:	Option Tiefgarage
Antrag:	Im Bericht der Tuffli & Partner AG fehlt u.E. in Ziff. 3 auf Seite 4 der Hinweis auf die Option einer Tiefgarage von 290 Parkplätzen mit einer Einfahrt ab der Via Serlas vis à vis der heutigen Post.
Begründung (Auszüge):	---

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Diese Feststellung ist richtig. Der Umweltbericht sollte der Vollständigkeit halber entsprechend ergänzt werden.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ergänzung des Umweltberichts in Ziffer 3 (Projektbeschreibung) mit dem Hinweis auf die Option einer Tiefgarage mit 290 Parkplätzen und einer Einfahrt ab der Via Serlas vis à vis der Post.

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)	Eingabe-Nr: 23 Antrag-Nr: 23.06
--	--

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	[REDACTED]
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]

Planungsmittel:	Umweltbericht
Thema:	Redimensionierte Tiefgarage
Antrag:	---
Begründung (Auszüge):	Die Begutachtung Tuffli & Partner AG ist nach unserem Verständnis auf eine Parkgarage mit 500 Parkplätzen ausgerichtet, die mit einem Tunnel erschlossen wird. Genügen die Recherchen und Unterlagen für eine Garage, die nicht über Serletta Süd mit einem Tunnel erschlossen wird? Was sind die entsprechenden Auswirkungen auf Standort und Entsorgung der Abluft?

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Darstellung der Auswirkungen der Maximal-Lösung (Parking mit 500 Abstellplätzen und Zufahrt über den Erschliessungstunnel), weil es sich hierbei um eine neue Erschliessungslösung gegenüber den früher studierten Varianten handelt.</p> <p>Bereits im Umweltbericht vom 26. März 1990 wurden die Umweltauswirkungen eines Parkings mit 550-600 Abstellplätzen aufgezeigt, das über die Via Serlas erschlossen wird. Diese Studie gelangte damals zum Schluss, dass sich die bestehende Lärm- und Luftbelastung mit der Inbetriebnahme des Parkhauses insgesamt nur unwesentlich verändern würde. Die bundesrechtlichen Vorschriften könnten eingehalten werden.</p> <p>Diese Aussagen betrafen eine Parking-Lösung mit rund 600 Parkplätzen. Daraus kann gefolgert werden, dass ein Parking mit 290 Abstellplätzen, das über die Via Serlas erschlossen wird, unproblematisch sein dürfte.</p> <p>Die Abluft aus dem Parking würde auch bei einem Parking mit 290 Parkplätzen voraussichtlich über den Liftturm abgeleitet. Aufgrund der wesentlich geringeren Anzahl von Abstellplätzen und damit Fahrzeugbewegungen resultiert auch ein geringerer Schadstoffausstoss.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)	Eingabe-Nr: 23 Antrag-Nr: 23.08
--	--

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	[REDACTED]
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]

Planungsmittel:	Umweltbericht
Thema:	Standort Abluftkamin
Antrag:	---
Begründung (Auszüge):	<p>In Ziff. 6 auf S. 16f. behandelt der Bericht der Tuffli & Partner AG die Standortbeurteilung für den Abluftkamin. Der Experte evaluiert die Standorte 1 bis 4. Die Bestimmungen in den Vorschriften halten unmissverständlich fest, dass ein Abluftkamin an oder im näheren Bereich der Kulmbauten nicht in Frage kommt. Eine entsprechende Erläuterung zu diesem Bericht erscheint uns angezeigt.</p> <p>Der Standort 2 (Wenderampe) dürfte unbestrittenermassen gar nicht in Frage kommen, da unter bestimmten Wetter- und Druckverhältnissen die Abluft zu den am Hang höher liegenden Gebäude verfrachtet werden kann.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Der Umweltbericht hat diejenigen Standorte untersucht, die aus rein technischer Sicht theoretisch in Frage kommen können. Gemäss der Empfehlung auf Seite 17 des Berichtes gelangen die Experten zum Schluss, dass die Standorte "Liftturm" (Standort 1) sowie "Fassade Hotel Kulm" (Standort 3) im Vordergrund stünden, weil an diesen Standorten voraussichtlich die Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können. Die Standorte 2 (Wenderampe Parking) und 4 (Portal Erschliessungstunnel) weisen verschiedene Nachteile auf und kommen daher nicht in Frage.</p> <p>Aus wirtschaftlicher Sicht steht wohl nur der Standort 1 ernsthaft zur Diskussion. Eine Konkretisierung oder Ergänzung des Umweltberichts ist jedoch nicht notwendig, da die Vorschriften in lit. B Ziff. 2.3.3 Abs. 5 festhalten, dass Entlüftungs- und Heizungsanlagen der öffentlichen Tiefgarage so auszugestalten sind, dass sie als solche weder optisch erkennbar noch akustisch wahrnehmbar sind. Sie haben in Bezug auf die geruchlichen Auswirkungen dem neuesten Stand der Technik zu entsprechen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)	Eingabe-Nr: 23 Antrag-Nr: 23.09
--	--

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	██
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	██

Planungsmittel:	Vereinbarung ██████████
Thema:	Ziff. II/1: Verlegung des öffentlichen Durchgangs
Antrag:	In der Revisionsvorlage der Ortsplanung ist die öffentliche Verbindung – so wie vorgesehen – zu streichen.
Begründung (Auszüge):	<p>Diese Bereinigung mit entsprechender Verlegung des öffentlichen Durchgangs auf der Höhe des Carlton-Weges ist eine der wesentlichen Positionen, welche ██████████ zu einem Abweichen von dem im Planungsvertrag vereinbarten Grundsatz: "Jeder baut auf seinem Land", bewegen konnte.</p> <p>Neben der besseren Ausbaumöglichkeit spielen nicht zuletzt auch Sicherheitsfaktoren eine nicht zu unterschätzende Rolle. Der Personenschutz für im Kulm residierende VIP-Gäste ist besser gewährleistet, wenn ein Durchgang vor dem Hotel nicht jedem und jeder offen bleibt.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Diese öffentliche Wegverbindung ist im Generellen Erschliessungsplan, Teilgebiet Nord, auch gar nicht enthalten. Die Aufhebung der Fuss- und Fahrwegrechte wird nach Inkrafttreten des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes vorgenommen.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Datum der Eingabe:	27. April 1998	
Einwender:	[REDACTED]	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]	

Planungsmittel:	Vereinbarung [REDACTED]
Thema:	Ziff. II/6: Rückgabeverpflichtung nach Landumlegung
Antrag:	<p>Der letzte Satz von Ziff. 6 hat zu lauten: "Diese Berechtigung entfällt, wenn die im Generellen Gestaltungsplan "Serletta" vorgegebene Nutzung grundsätzlich realisiert wird und nur geringfügig davon abgewichen wird."</p>
Begründung (Auszüge):	<p>[REDACTED] hat im Interesse der Realisierung von Kongress- und Kulturraum einer Landumlegung, die vom ehemals im Planungsvertrag vereinbarten Grundsatz abweicht, zugestimmt. Voraussetzung ist, dass die geplante Nutzung de facto auch realisiert wird. Ein Abtreten von Grundeigentum im Baufeld F ist und bleibt an diese Kondition gebunden.</p> <p>Nach dem vorliegenden Text entfällt die Berechtigung einer Rückabwicklung der Landumlegung, wenn die im Generellen Gestaltungsplan Serletta vorgegebene Nutzung im wesentlichen realisiert ist. Der im Text gewählte Begriff "im wesentlichen" ist zu schwammig respektive zu offen gefasst.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Dieser Änderung kann zugestimmt werden.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Gutheissung des Antrags

Datum der Eingabe:	27. April 1998	
Einwender:	[REDACTED]	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]	
Planungsmittel:	Grundlagenplan "Grenzmutation" (Anhang Planungsbericht)	
Thema:	[REDACTED]	
Antrag:	Im Grundlagenplan für die Grenzmutation seien auf Kulmboden nur die für die Landumlegung notwendigen Marchen und Grenzen als aufzuhebende Grenzen und Grenzpunkte zu markieren.	
Begründung (Auszüge):	Zu einer Landumlegung kommt es erst im Zuge des Quartierplanverfahrens. Der Grundlagenplan für die Grenzmutation hat somit nur richtungsweisenden Charakter. Folgerichtig ist, dass die Grenzen, die für eine Baulandumlegung unabdingbar aufzuheben sind, im Plan bezeichnet sind. Marchen und Grenzen, welche den Kulmboden intern abgrenzen, gehören nicht dazu. In solchen Fällen ist und bleibt es einzig und allein Sache des Grundeigentümers, ob er die Parzellierung allenfalls aufheben will oder nicht. Privatrechtliche Überlegungen könnten ohne weiteres für ein Beibehalten der Grenzen sprechen, was hier jedoch nicht zu interessieren braucht.	

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Diese Aussage ist richtig. Innerhalb des neu zugeweilten Kulm-Areals ist deshalb auf die Darstellung aufzuhebender Grenzen und Marchen zu verzichten.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Anpassung des Grundlagenplans für die Grenzmutation gemäss den Erwägungen

Gemeinde St. Moritz: Anträge zur Teilgebietsplanung «Serletta» (Mitwirkungsverfahren)	Eingabe-Nr: 23 Antrag-Nr: 23.11
--	--

Datum der Eingabe:	27. April 1998
Einwender:	[REDACTED]
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]

Planungsmittel:	Plan "Dienstbarkeiten" (Anhang Planungsbericht)
Thema:	Darstellung der zukünftigen Dienstbarkeiten
Antrag:	Wir beantragen Ihnen, einen Plan, der die Vereinbarungen zwischen den Landeigentümern berücksichtigt, zu erstellen und bereitzuhalten, damit dieser Plan als Bestandteil in die Vereinbarung [REDACTED] integriert werden kann.
Begründung (Auszüge):	Bei den Auflageakten liegt ein Plan Dienstbarkeiten vom 31. August 1993. Bestand oder Nichtbestand von Dienstbarkeiten ergeben sich aus den entsprechenden Eintragungen im Grundbuch. Wenn nun die vorbestandenen Servitute in einem Plan aufgeführt sind, so ist es nichts anderes als folgerichtig, wenn ein entsprechender Plan auch Auskunft über die Dienstbarkeiten nach der Genehmigung des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes "Serletta" gibt.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Der im Anhang des Planungsberichts enthaltene Plan enthält die wichtigsten Dienstbarkeiten; er wurde ursprünglich als Information für die Teilnehmer am Ideenwettbewerb «Serletta» erarbeitet. Der Plan illustriert die in den privatrechtlichen Vereinbarungen erwähnten Dienstbarkeiten und dient damit dem besseren Verständnis des Gemeinderates und der Bevölkerung.</p> <p>Eine Ergänzung mit einem Plan, der die Dienstbarkeiten nach Inkrafttreten der Planung «Serletta» zeigt, ist nicht möglich. Das würde nämlich bedeuten, dass bereits im heutigen Zeitpunkt über neue Dienstbarkeiten diskutiert werden müsste (z.B. Unterbaurechte, Nutzungsrechte, etc.). Dies ist jedoch Sache der nachfolgenden Quartierplanverfahren.</p> <p>Der Plan mit den bestehenden Dienstbarkeiten sollte hingegen nachgeführt werden (z.B. Anpassung des Planungsperrimeters) und inhaltlich auf die Darstellung der Fuss- und Fahrwegrechte im Bereich zwischen [REDACTED] und [REDACTED] reduziert werden, da vor allem diese Informationen von allgemeinem Interesse sind.</p> <p>Den übrigen Dienstbarkeiten ist bereits mit dem überarbeiteten Projekt «Bugatti» bzw. mit dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan entsprochen worden.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Anpassung des Planes mit den bestehenden Dienstbarkeiten gemäss den Erwägungen. Auf die Erstellung eines Planes mit den neuen Dienstbarkeiten ist zu verzichten.

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999

Grundordnung für das Teilgebiet «Serletta»

Auswertung Vorprüfung ARP

Bericht des Gemeinderates vom 22. Okt. 1998

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Foto Plattner: Zonierung
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Abgrenzung der Spezialzone Serletta ist im wesentlichen richtig gewählt und ist in Übereinstimmung mit der Vorprüfungsvorlage zur Totalrevision der Ortsplanung. Einzig hinsichtlich des Fotohauses Plattner stellt sich die Frage der Zonenzuteilung. Da die fragliche Liegenschaft nicht in die eigentliche Spezialzone Serletta einbezogen wird, aufgrund der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan im Falle eines Abbruches ohnehin die Grundmasse der Äusseren Dorfzone anzuwenden sind und die Nutzungsart in der Äusseren Dorfzone und der Spezialzone Serletta mit Ausnahme der "kulturellen Nutzungen" identisch ist, könnte die Parzelle der Klarheit halber der Äusseren Dorfzone zugewiesen werden.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Aus raumplanerischer Sicht besteht keine zwingende Notwendigkeit, die Liegenschaft "Foto Plattner" in der Äusseren Dorfzone zu belassen. Mit dem Einbezug in die Spezialzone «Serletta» kann eine zweckmässige Zonenabgrenzung vorgenommen werden.</p> <p>Das ARP schreibt, dass die fragliche Liegenschaft nicht in die Spezialzone einbezogen wird. Dies ist jedoch nicht der Fall: Mit der geplanten Überbauung entlang der Via Serlas wurde ja gerade versucht, die beiden bestehenden Bauten "Foto Plattner" und "Steinbock" in das Gesamtkonzept einzubinden. Konsequenterweise gehört die Liegenschaft "Foto Plattner" somit auch in die Spezialzone «Serletta».</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung der Empfehlung

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Nutzungsetappierung
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Das Nutzungsmass in der Spezialzone Serletta ist hinreichend festgelegt. Hinsichtlich der Wohnbauzonenflächenreserven und der Wohnbauzonenkapazitätsreserven ist das Teilgebiet Serletta bedeutend.</p> <p>Möglich wäre eine Nutzungsetappierung, wonach die fragliche Fläche erst nach Bedarf in einem späteren Zeitpunkt tatsächlich eingezont würde.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Eine Nutzungsetappierung (zweite Nutzungsetappe) steht ausser Diskussion, da jeder der an der Planung beteiligten Grundeigentümer bereits interne Planungsschritte eingeleitet hat, damit die einzelnen Teile des Gesamtprojektes auch innert nützlicher Frist umgesetzt werden können.</p> <p>Mit einer Nutzungsetappierung würde zudem einer der Partner benachteiligt, was auch den getroffenen internen Vereinbarungen widersprechen würde.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung der Empfehlung

Planungsmittel:	Baugesetz
Thema:	Art. 80: Nutzungsarten
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Es wird empfohlen, den Gesetzestext folgendermassen zu ergänzen: "Die Spezialzone «Serletta» ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen Gastgewerbebetriebe, sowie für Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen und Kongresse bestimmt."

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Dieser Präzisierung kann zugestimmt werden.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Gutheissung des Vorschlags

Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan Teilgebiet Nord
Thema:	Baubereich A: Abgrenzung
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Der Baubereich A reicht topografisch über die markante Hangkante hinaus talwärts. Damit geht auch die klare Flucht, welche durch die Baubereiche E und B sowie das bestehende Hallenbad gebildet wird, verloren. Der Baubereich A ist unter diesem Aspekt zu überprüfen und zu begründen.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Die Abgrenzung des Baubereiches A basiert auf einem Überbauungsvorschlag von Prof. Dr. Justus Dahinden, Zürich. Der Baukörper wurde derart ins Gelände gesetzt, dass das begrünte Flachdach auf die Höhe des bestehenden Weges vor dem Hotel zu liegen kommt. Die Modellstudien haben den Nachweis erbracht, dass die vorgesehene Konzeption vertretbar ist, auch wenn dieses Gebäude die Flucht der anderen Baubereiche (Hallenbad, etc.) überschreitet.
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Die oben aufgeführte Begründung für die Abgrenzung des Baubereiches A ist in den Planungsbericht aufzunehmen (inkl. Modell-Foto).

Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan Teilgebiet Nord
Thema:	Chesa Veglia: Schützenswertes Kulturobjekt
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Chesa Veglia figuriert im kommunalen Inventar der schützenswerten Kulturobjekte. Nach den Vorschriften darf die Chesa Veglia nicht abgebrochen werden. In der Vorprüfung zur Totalrevision der Ortsplanung wurde empfohlen, im Bereich Gestaltungsplanung mit Einzelelement-Vorkehrungen (Bezeichnung von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen) zu arbeiten und im BauG entsprechende Bestimmungen zu erlassen. Diese Regelung könnte flächendeckend über die gesamte Gemeinde angewendet werden und bedürfte nicht einzelner Vorschriften im Rahmen von Spezialplanungen.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Im Generellen Gestaltungsplan "Siedlung" sind nur diejenigen Kulturobjekte als "schützenswert" bezeichnet worden, die sich auf öffentlichem Grund oder ausserhalb der Bauzone befinden. Diejenigen Objekte auf privatem Grund sind im Inventar enthalten. Es ist deshalb notwendig, für die Chesa Veglia im Generellen Gestaltungsplan «Serletta» eine spezielle Regelung zu treffen, da es sich um eine private Baute handelt.</p> <p>Dieses Vorgehen ermöglicht es auch, im Rahmen von Sondernutzungsplanungen massgeschneiderte Regelungen für solche Objekte zu treffen. Eine generelle, flächendeckende Lösung, wie sie dem ARP vorschwebt, ist in der Regel zu starr und deshalb unzweckmässig.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung der Empfehlung

Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan Teilgebiet Nord
Thema:	Foto Plattner: Strassenabstand

Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Der Baubereich D weist einen reduzierten Abstand von 6m gegenüber der Via Serlas auf. Das Fotohaus Plattner, welches bei einem allfälligen Abbruch und Neubau die Grundmasse der Äusseren Dorfzone (grosser Grenzabstand: 7m) einhalten muss, nimmt nicht zwingend die Strassenflucht des Baubereiches D auf. Allenfalls wäre es zweckmässig, diesbezüglich weitere Vorkehrungen in der Grundordnung zu treffen.
---	--

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Das "Fotohaus Plattner" weist heute einen Strassenabstand von fünf Metern auf. Bei einem allfälligen Abbruch und Wiederaufbau darf das Gebäude ungeachtet der Vorschriften des Baugesetzes im bisherigen Umfang wiedererstellt werden. Einzuhalten sind nur die Vorschriften über die Verkehrssicherheit, die Beschaffung von Abstellplätzen, die Hygiene sowie die in dieser Zone geltende Nutzung. Soweit eine Wohnnutzung erfolgt, gelangen zudem die Erstwohnungsbestimmungen zur Anwendung (siehe Art. 22 des Baugesetz-Entwurfes vom 23. Juli 1998).</p> <p>Daraus kann geschlossen werden, dass ein allfälliger Ersatzbau den grossen Grenzabstand von sieben Metern nicht einhalten müsste. Eine Strassenbaulinie ist ebenfalls nicht vorhanden. Deshalb könnte das Gebäude wiederum mit fünf Metern Strassenabstand errichtet werden.</p> <p>Eine Erhöhung des Abstandes auf sechs Meter, wie beim Baubereich D, erachten wir als nicht notwendig, zumal das kleine Grundstück eine Überbauung ohnehin erschwert. Zudem wird die Differenz von einem Meter in Realität von Auge ohnehin kaum wahrnehmbar sein.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

Planungsmittel:	Genereller Erschliessungsplan Teilgebiet Süd
Thema:	Erschliessung PTT-Garagen
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Die Erschliessung der Garagen des PTT-Areals erfolgt derzeit ab Via Serlas, auf der im Generellen Erschliessungsplan als "Provisorische Erschliessung" bezeichneten Verbindung. Die Erschliessung dieser Garagen nach Realisierung der Erschliessungsvariante Tunnel ist in den Unterlagen nicht geregelt.</p> <p>Es ist nicht klar, ob der Erschliessungsbedarf weiterhin besteht und ob dementsprechende Regelungen im Generellen Erschliessungsplan getroffen werden müssen.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Ein Erschliessungsbedarf besteht weiterhin. Die bestehende Erschliessung der PTT-Garagen wird auch nach Erstellung des Erschliessungstunnels weiterhin benötigt.</p> <p>Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts ist der Generelle Erschliessungsplan, Teilgebiet Süd, mit einer entsprechenden Signatur für die Erschliessung der PTT-Garagen (Zufahrtsstrasse) zu ergänzen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes, Teilgebiet Süd, mit einer Signatur für die Erschliessung der PTT-Garagen

Planungsmittel:	Genereller Erschliessungsplan Teilgebiete Nord und Süd
Thema:	Erschliessungstunnel: Ergänzung mit mechanischer Personenbeförderungsanlage
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Ergänzend sollte geprüft werden, ob für den öffentlichen, nicht motorisierten Personenverkehr ab Bahnhofareal diese Erschliessungsvariante nutzbar gemacht werden kann. Es wäre zu prüfen, ob im Tunnel eine ergänzende mechanische Personenbeförderungsanlage ab Bahnhof bis zum geplanten Liftturm zweckmässig und machbar wäre.</p> <p>Eine solche Lösung könnte die Verlagerung des Personenverkehrs vom motorisierten Privatverkehr auf den öffentlichen Verkehr begünstigen, was aus raumplanerischer und umweltschützerischer Sicht sinnvoll wäre.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Untersuchungen über die Erstellung einer mechanischen Personenbeförderungsanlage sind schon früher durchgeführt worden. Es hat sich gezeigt, dass die Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Die Finanzierung könnte nicht sichergestellt werden. Deshalb wurde auf weitere Projektierungsschritte verzichtet.</p> <p>Das Anliegen kann in einem späteren Zeitpunkt – im Rahmen der Projektierung – nochmals geprüft werden. Eine Ergänzung der Pläne und Vorschriften ist dazu allerdings nicht erforderlich. Damit diese Idee nicht vergessen geht, wäre es zweckmässig, den Sachverhalt im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu erwähnen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	<ul style="list-style-type: none">– Die geforderte Prüfung ist bereits erfolgt.– Der Sachverhalt ist in den Planungs- und Mitwirkungsbericht aufzunehmen.

Planungsmittel:	Genereller Erschliessungsplan Teilgebiete Nord und Süd
Thema:	Ver- und Entsorgung

Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	In den Generellen Erschliessungsplänen zu den Teilgebieten Serletta fehlen die Anlagen der Ver- und Entsorgung. Entweder sind die entsprechenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung gemäss Totalrevision beizubehalten, oder spezielle GEP für die Teilgebiete Serletta zu erlassen.
---	---

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Generellen Erschliessungsplan "Siedlung", Teilplan "Ver- und Entsorgung" enthalten. Der Erlass spezieller Pläne für das Gebiet «Serletta» ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Generellen Erschliessungsplan "Siedlung", Teilplan "Ver- und Entsorgung", ist der Perimeter für die Spezialplanung "Serletta" zu streichen, da sonst der Eindruck erweckt wird, es bestehe noch ein detaillierterer GEP mit Anlagen der Ver- und Entsorgung.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Im Generellen Erschliessungsplan "Siedlung", Teilplan "Ver- und Entsorgung", ist der Perimeter "Spezialplanung Serletta" zu streichen.

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Allgemein
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Vorschriften zum GGP und GEP sind kompliziert aufgebaut; die Bestimmungen sind ziemlich unübersichtlich ineinander verschachtelt. Zahlreiche Vorschriften gehören nicht in einen Erlass der Grundordnung. Diese sollten in einen Planungsbericht (soweit es sich um erläuternde Inhalte handelt) oder in Vereinbarungen zwischen den beteiligten Grundeigentümern aufgenommen werden. Die Grundordnung ist auf diejenigen Elemente zu beschränken, welche die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltung und die Erschliessung regeln.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Die Feststellung des ARP ist grundsätzlich zutreffend. Es gilt jedoch zu beachten, dass es notwendig war, ein komplexes Projekt, an dem drei Partner (Teilgebiet Nord) mit zum Teil unterschiedlichen Interessen beteiligt sind, soweit zu regeln, dass die weiteren Bearbeitungsschritte eindeutig festgelegt und die zukünftig geltenden Rahmenbedingungen für alle Beteiligten geklärt sind. Deshalb wurden Vorschriften erarbeitet, die über das hinausgehen, was üblicherweise in einem Generellen Gestaltungsplan oder einem Generellen Erschliessungsplan geregelt wird.</p> <p>Eine Änderung im Sinne des ARP würde unweigerlich dazu führen, dass die Verhandlungen nochmals von vorne beginnen müssten. Als Konsequenz wäre zu befürchten, dass das Parking «Serletta» mit den ergänzenden oberirdischen Nutzungen (insbesondere die Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen und Kongresse) kaum mehr Aussicht auf eine Realisierung hätte. Dies kann jedoch auch nicht im Interesse des Kantons sein. Auf Änderungen an den Vorschriften ist deshalb grundsätzlich zu verzichten, soweit sie nicht als sinnvoll erachtet werden oder von eher "untergeordneter" Bedeutung sind.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Der Antrag ist abzulehnen.

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	lit. A, Ziff. 1.3.2 (Verhältnis zum Baugesetz)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1: streichen; gehört in einen Planungsbericht• Abs. 2: Sofern das Baugesetz im Rahmen der Totalrevision nicht beschlossen oder genehmigt werden sollte, so fehlt zumindest teilweise auch die Basis für den Erlass des Generellen Gestaltungsplanes und Generellen Erschliessungsplanes Serletta. Es ist nicht möglich, dass die im Baugesetz enthaltenen, hinsichtlich Serletta relevanten Bestimmungen, welche in Absatz 2 namentlich aufgezählt sind, automatisch zum Inhalt einer Teilrevision «Serletta» werden und mit der Genehmigung derselben ebenfalls in Kraft treten. Dies würde bedeuten, dass dieselben Bestimmungen, die der Stimmbürger in Form des Baugesetzes ablehnt, auf anderem Weg (als Bestandteil der Planung Serletta) rechtskräftig würde.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Die Feststellung des ARP ist grundsätzlich richtig. Aufgrund des heutigen Verfahrensstandes ist es möglich, die Ortsplanungsrevision und die Teilgebietsplanung «Serletta» gleichzeitig zur Abstimmung zu bringen. Aus materieller Sicht ist dies auch notwendig, da die Vorschriften im Baugesetz über die Parkplatz-Erstellungspflicht einen Bezug zum Parking «Serletta» aufweisen.</p> <p>lit. A Ziff. 1.3.2 könnte daher – wie vom ARP empfohlen – in den Vorschriften gestrichen werden. Der Inhalt von Ziffer 1.3.2 wurde ursprünglich auf Wunsch [REDACTED] in die Vorschriften aufgenommen. Es wäre deshalb sinnvoll, diesen Inhalt in die Vereinbarungen zwischen [REDACTED] zu übernehmen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Streichung von Ziffer 1.3.2 in lit. A in den Vorschriften und Übernahme in die Vereinbarungen

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	lit. B, Ziff. 1.4 (Chesa Veglia: Nutzungsmass)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Das Nutzungsmass im Teilgebiet Nord entspricht im wesentlichen den Vorgaben gemäss Koordinations- und Massnahmenplan bzw. gemäss früheren Absprachen und umfasst im Maximum 14'800 m ² BGF. Allerdings soll die bestehende Bruttogeschossfläche der Chesa Veglia (Grösse unbekannt) nicht in dieses Maximalmass einbezogen werden. Dies ist aufgrund der Vorakten nicht nachvollziehbar und bedarf seitens der Gemeinde im Genehmigungsverfahren der Erläuterung und Begründung.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Das Nutzungsmass von 14'800 m² BGF, das im KMP enthalten ist, betrifft lediglich die neu zu realisierenden Nutzungen innerhalb des Planungssperimeters. Die bestehenden Nutzungen (Foto Plattner, Hallenbad Kulm, Chesa Veglia) sind in diesem Mass nicht berücksichtigt.</p> <p>Anders wurde lediglich die bestehende Villa Tegia behandelt, weil ursprünglich davon ausgegangen worden war, dass diese Baute abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte (im Wettbewerbsprojekt «Bugatti» war an diesem Standort zum Beispiel ein Casino vorgesehen).</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Dieser Sachverhalt ist im Planungsbericht aufzuführen.

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	lit. B, Ziff. 1.7 (Sonderregelung für Abschnitt F 2.1)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Im Abschnitt F 2.1 sollten Wohnnutzungen prinzipiell ausgeschlossen werden. Der gesamte Baukörper F als Kernstück des Überbauungskonzeptes sollte ausschliesslich öffentlichen (Parkierung) bzw. halböffentlichen (Kultur- und Kongresszentrum, Gastwirtschaftsbetrieb) Nutzungen vorbehalten bleiben.</p> <p>Mit einer Wohnnutzung wird das klare Nutzungskonzept, das der Planung Serletta zugrunde liegt, durchbrochen. Allfällige halböffentliche Nutzungen auf der Terrasse werden durch die geplante Wohnnutzung am vorgesehenen Standort unnötig eingeschränkt.</p>
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	<p>Die Erstellung von Wohnungen im Abschnitt F 2.1 steht sicherlich nicht im Vordergrund. Es gilt jedoch zu beachten, dass Palace die Möglichkeit hat, im Abschnitt F 2.1, ausserhalb des rot schraffierten Teils, maximal 450 m² BGF zu realisieren. Von einem privaten Grundeigentümer kann jedoch nicht verlangt werden, dass er öffentliche oder halböffentliche Nutzungen realisiert. Die Option "Wohnungen" muss deshalb aufrecht erhalten werden.</p> <p>Wahrscheinlicher ist jedoch, dass Palace seine 450 m² BGF in das zukünftige Kultur- und/oder Kongressgebäude einwerfen wird.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Ablehnung des Antrags

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	lit. B, Ziff. 3.2.1, Abs. 1 (Erschliessung Motorfahrzeuge)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Bestimmung in Ziffer 3.2.1 Abs. 1 letzter Satz bezieht sich nur auf die Anlagen der Feinerschliessung. Diesbezüglich ist eine Konkretisierung der Bestimmung empfehlenswert (Hinweis auf Anlagen der Feinerschliessung), damit klare Verhältnisse geschaffen werden.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Wie das ARP richtig festgestellt hat, zeigt der Generelle Erschliessungsplan vor allem die Groberschliessung des Planungsgebietes. Die Feinerschliessung, also der Anschluss der einzelnen Grundstücke bzw. Baubereiche an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen, ist nicht dargestellt. Dies erfolgt auf der nächsten Stufe, im Quartierplanverfahren bzw. im Baubewilligungsverfahren für jene Baubereiche, für die kein Quartierplan notwendig ist.</p> <p>Zur Klärung sollte Absatz 1 von Ziffer 3.2.1 entsprechend präzisiert werden. Formulierung:</p> <p><i>Die Feinerschliessung der einzelnen Baubereiche wird im Quartierplan- bzw. Baubewilligungsverfahren geregelt.</i></p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Gutheissung des Antrags: Präzisierung von Absatz 1 gemäss den Erwägungen

Planungsmittel:	Umweltbericht
Thema:	Auswirkungen durch den Verkehr bei Betrieb der Parkieranlagen
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Im Bereich des Dorfes und der Via Serlas ist gemäss Bericht mit einer Abnahme des Verkehrs und damit auch der Emissionen und Immissionen zu rechnen. Dieser Effekt ist positiv. Er wird jedoch nur im gewünschten Masse eintreten, wenn z.B. durch Platzierung von Parkplätzen mit kleinem Verkehrserzeugungspotential im Parkhaus Quadrellas der Verkehr ins Dorf tatsächlich verkleinert wird.</p> <p>Auch einer Verbesserung der Erschliessung für ÖV und Fussgänger kommt grosse Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang muss unbedingt auch die Strassenraumgestaltung Dorf an die neue Situation angepasst werden.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Wie bereits in der Abstimmung über den Baukredit für die Fussgängerzone "Dorf" aufgezeigt worden ist, soll die Fussgängerzone schrittweise erweitert werden, sofern die verkehrstechnischen Voraussetzungen (z.B. Bau des Parkhauses Serletta) vorhanden sind. Die erste Etappe der Fussgängerzone ist in der Zwischenzeit realisiert worden.</p> <p>In einer weiteren Etappe könnten zum Beispiel der Schulhausplatz und die Via Mulin bis zum Sonnenplatz in die Fussgängerzone miteinbezogen werden. Im heutigen Zeitpunkt ist es jedoch noch verfrüht, konkrete Projektierungsarbeiten vorzunehmen.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	Vorderhand sind keine Massnahmen zu ergreifen.

Planungsmittel:	Umweltbericht
Thema:	Verkehrslenkende Massnahmen

Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Aus umweltrechtlicher Sicht kann dem Generellen Erschliessungsplan und dem Generellen Gestaltungsplan «Serletta» mit Vorbehalten zugestimmt werden. Die Vorbehalte liegen darin begründet, dass die geplanten Parkieranlagen einen Mehrverkehr von ca. 10% auf der Engadinerstrasse und damit verbunden auch Mehremissionen und -immissionen verursachen, was an sich im Widerspruch zu den Zielen des Massnahmenplans "Lufthygiene" der Gemeinde steht. Indessen darf nicht übersehen werden, dass die von den geplanten Parkieranlagen direkt und indirekt verursachten Emissionen resp. Immissionen lediglich einen Anteil von wenigen Prozenten an den Gesamtemissionen in St. Moritz ausmachen und dementsprechend ein Verzicht auf die Parkieranlagen keinen entscheidenden Einfluss auf die Gesamtbelastungssituation haben würde. Aus grundsätzlichen Überlegungen ist der Gemeinde dennoch, auch unabhängig einer Realisierung von Parkieranlagen im Raum Serletta, sehr zu empfehlen, grundsätzlich verkehrslenkende Massnahmen mit dem Ziel einer Stabilisierung oder nach Möglichkeit einer Verminderung des Verkehrsaufkommens zu realisieren.</p>
---	--

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Neben dem kommunalen Verkehrsrichtplan und dem Generellen Erschliessungsplan "Siedlung" ist ein Massnahmenplan "Lufthygiene" erarbeitet worden, der auch Massnahmen im Bereich "Verkehr" aufzeigt. Als Massnahmen werden darin erwähnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkplatzbewirtschaftung - Gebührenpflichtige Parkplätze bei Bergbahnen - Tempo 30 in Wohngebieten - Anpassung und Ausbau des öffentlichen Verkehrs - Förderung der Fussgängerzonen <p>Mit der konkreten Umsetzung dieser Massnahmen kann ein verkehrslenkender Effekt erzielt werden, der zumindest zu einer Stabilisierung des Verkehrsaufkommens führen könnte. Im Rahmen der kommunalen Verkehrspolitik sollen die verschiedenen Vorschläge bei Bedarf geprüft und mit separaten Vorlagen umgesetzt werden, soweit sie sich als realisierbar und zweckmässig erweisen sollten.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	<p>Im Rahmen der Planung «Serletta» sind keine Massnahmen zu ergreifen.</p>

Planungsmittel:	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
Thema:	Massgebliches Verfahren
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	<p>Vorliegend entschied sich die Gemeinde im Nutzungsplanverfahren lediglich eine grobe Raumverträglichkeitsprüfung im Sinne einer Voruntersuchung durchzuführen. Die eigentliche Umweltverträglichkeitsprüfung soll erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Dieser Beurteilung können sich die am Verfahren beteiligten Amsstellen anschliessen. Der Entscheid über das massgebliche Verfahren für die UVP obliegt jedoch der Regierung.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, eine entsprechende Anfrage bei dem im Nutzungsplangenehmigungsverfahren instruierenden Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) zu stellen.</p>

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	<p>Diese Anfrage hat der Gemeindevorstand gemäss Vorschlag des ARP vorgenommen (Schreiben an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft vom 25. August 1998). Das DIV hat der Gemeinde mit Schreiben vom 9. September 1998 mitgeteilt, dass es sich mit dem gewählten Vorgehen einverstanden erklärt. Das massgebliche Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bildet somit das Baubewilligungsverfahren.</p>
Beschluss Gemeinderat vom 22.10.98:	<p>Am bisherigen Verfahrensablauf kann festgehalten werden.</p>