

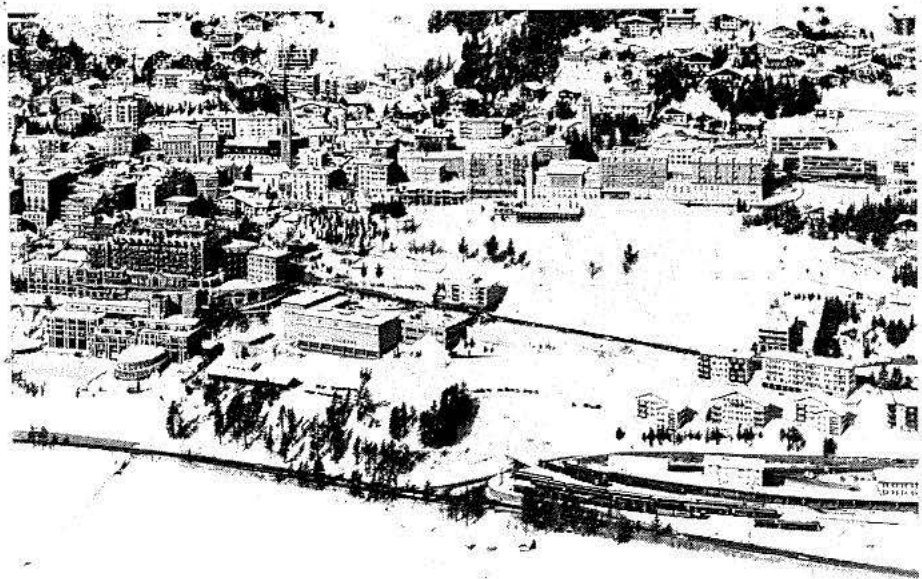
Gemeinde St. Moritz

Gesamtrevision Ortsplanung 1999

Teilgebiet «Serletta» Planungs- und Mitwirkungsbericht

Grundlagen für das Teilgebiet «Serletta»:

- *Genereller Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord*
- *Genereller Erschliessungsplan «Serletta», Teilgebiet Süd*
- *Genereller Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Nord*
- *Genereller Gestaltungsplan «Serletta», Teilgebiet Süd*
- *Vorschriften zum Generellen Erschliessungsplan und zum Generellen Gestaltungsplan «Serletta»*



**Planungsträger-
gemeinschaft:**



PTT:

Kreispostdirektion, Chur
Generaldirektion PTT, Portfoliomanagement, Bern

Bearbeitung:

Gesamtprojektleitung:

Dr. F. Hidber, Au/Wädenswil

Recht:



Städtebauliches Konzept:

Areal Nord: revidiertes Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs «Serletta»
Areal Süd: Konzept im Auftrag der PTT

H.-J. Ruch, St. Moritz

Ingenieurwesen:

Ch. Meuli, Edy Toscano AG, Pontresina

Raumplanung:

H. Beiner, Planpartner AG, Zürich

Umwelt:

Tuffli & Partner AG, Chur

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Ausgangslage | 4 |
| 1.1 Verkehrssituation | 4 |
| 1.2 Räumliche Situation | 4 |
| 2. Zielsetzungen | 5 |
| 3. Ideenwettbewerb | 6 |
| 4. Rechtliche Umsetzung | 7 |
| 4.1 Weiterbearbeitung..... | 7 |
| 4.2 Spezialzone «Serletta» | 8 |
| 4.3 Genereller Gestaltungsplan..... | 8 |
| 4.4 Genereller Erschliessungsplan | 9 |
| 4.5 Quartierplanung..... | 11 |
| 4.6 Privatrechtliche Vereinbarungen..... | 11 |
| 5. Umwelt | 12 |
| 6. Mitwirkung und Vorprüfung | 13 |
| 6.1 Mitwirkung der Bevölkerung | 13 |
| 6.2 Vorprüfung des Kantons..... | 13 |
| Anhang | 15 |

1. Ausgangslage

1.1 Verkehrssituation

Kommunale Verkehrsplanung

Der Kurort St. Moritz ist mit starkem Strassenverkehr und den damit verbundenen Immissionen belastet. Die Behörden von St. Moritz erarbeiteten deshalb verschiedene Lösungsvorschläge, um diese Probleme kurz- bis langfristig bewältigen zu können. Sie konkretisierten diese Vorschläge in einem Verkehrsrichtplan, den der Gemeinderat im Dezember 1990 verabschiedete, sowie im Generellen Erschliessungsplan, den die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung im März 1993 gutgeheissen haben.

Parking "Serletta" als Bestandteil der Verkehrsplanung

Gemäss den Zielsetzungen der kommunalen Verkehrsplanung soll mit einer Beruhigung und Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs eine Entlastung der Kerngebiete von Dorf und Bad erreicht werden. Dabei spielt die im Generellen Erschliessungsplan enthaltene Parkieranlage «Serletta» eine wichtige Rolle: Sie soll den Zielverkehr am unmittelbaren Rand des Dorfkerngebietes auffangen. Der Gemeinderat hat dieser Parkieranlage deshalb eine hohe Priorität eingeräumt.

1.2 Räumliche Situation

Empfindliche städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet «Serletta» wird heute durch den Gegensatz zwischen einer dominanten Bebauung und einem grossen offenen Grünraum bestimmt. Der Hang ist eingefasst von den Hotels Carlton, Kulm, Languard und Eden, bis hinunter zum Palace, wobei Carlton/Kulm und Palace mit starken Dominanten Anfang und Ende dieses Bandes betonen. In diesem steinernen Halbkreis liegt ein steiler grüner Hang, der sich nach Süden öffnet. Diese Situation ist einzigartig. Sie monumentalisiert die Situation der Hotels und leistet so einen wichtigen Beitrag zu ihrer Identität. Sie ist aber auch für das Bild von St. Moritz insgesamt von Bedeutung.

2. Zielsetzungen

*Hohe Anforderungen
an das Gesamtkonzept*

Mit der Planung «Serletta» sind nachstehende Zielsetzungen verfolgt worden:

- Touristische und kulturelle Förderung des Zentrums von St. Moritz;
- Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für die in diesem Gebiet vorgesehenen Nutzungsarten;
- Sicherstellung einer zweckmässigen und umweltfreundlichen Erschliessung und eines optimalen Parkplatzangebots;
- Schaffung von attraktiven öffentlichen Bereichen sowie öffentlichen Fusswegen zur optimalen Anbindung der Neubauten an das Dorfzentrum;
- gute Gestaltung sämtlicher Bauten und Anlagen;
- guter Immissionsschutz, vor allem hinsichtlich Lärm und Abluft aus dem Parkhaus;
- Erhaltung von Grünraum in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns.

*Oberirdische
Bebauung notwendig*

Die Parkieranlage «Serletta» ist saisonal unterschiedlich frequentiert. Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit trotzdem gewährleisten zu können, ist ergänzend eine oberirdische Bebauung notwendig. Zukünftige Bauten müssen jedoch die im Kapitel 1.2 beschriebene räumliche Situation respektieren. Dabei ist dem Übergang zum Kerngebiet besondere Beachtung zu schenken.

3. Ideenwettbewerb

Ideenwettbewerb nach SIA 152

Die Bebauung und Erschliessung des «Serletta»-Gebietes stellt aufgrund folgender Ausgangslage hohe Anforderungen:

- landschaftlich und städtebaulich empfindliche Situation;
- anspruchsvolle Erschliessungssituation;
- Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen verschiedener Grundeigentümer.

Am 22. Juni 1993 bewilligte die Gemeindeversammlung deshalb einen Kredit für die Durchführung eines Ideenwettbewerbs und für die Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplans.

Zwischen dem 28. September 1993 und dem 17. Januar 1994 veranstaltete dann die Politische Gemeinde St. Moritz – zusammen mit [REDACTED] und der [REDACTED] – einen öffentlichen Ideenwettbewerb nach SIA 152 mit Zuladung.

Siegerprojekt «Bugatti»

Das Preisgericht unter dem Vorsitz von [REDACTED] empfahl der Planungsträgergemeinschaft am 8. Februar 1994 das erstprämierte Projekt «Bugatti» von Architekt Hans-Jörg Ruch, St. Moritz, einstimmig zur Weiterbearbeitung.

Aus dem Jurybericht:

"Das ganze Projekt zeichnet sich aus durch einen sorgfältigen Umgang mit der empfindlichen Topographie und mit den bestehenden Baustrukturen. Sowohl erhaltene wie neue Freiräume sind gut ausgestaltet und versprechen eine Aufwertung des Geländes und des wichtigen Dorfeinganges. Der Vorschlag bildet eine gute Grundlage für eine Planung und etappenweise Realisierung der sehr anspruchsvollen Aufgabe."

4. Rechtliche Umsetzung

4.1 Weiterbildung

Weiterbearbeitung des Siegerprojekts

Gestützt auf die Empfehlungen des Preisgerichts wurde der Verfasser des erstprämiierten Projekts, Hans-Jörg Ruch aus St. Moritz, mit der Weiterbildung beauftragt. Gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsprojekt wurden im Rahmen der Weiterbildung insbesondere folgende Verbesserungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ausweitung des Planungsperrimeters auf das PTT-Gelände zwischen Via Serlas und Bahnhofkreuzung (Teilgebiet "Süd");
- Überbauungs- und Erschliessungsstudien für das gesamte Teilgebiet "Süd" (Verfasser: Architekt H.-J. Ruch);
- Hapterschliessung des öffentlichen Parkings «Serletta» über einen unterirdischen Erschliessungstunnel ab der Bahnhofkreuzung;
- Verzicht auf die "Kleine Kulmumfahrung".

Verfahrensschritte

Das revidierte Siegerprojekt wird in einem dreistufigen Verfahren rechtlich verankert:

- Stufe 1: Grundordnung mit Teilrevision von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan;
- Stufe 2: Quartierplan mit Quartiergestaltungsplan und/oder Quartiererschliessungsplan sowie Baulandumlegung;
- Stufe 3: Baubewilligungsverfahren für die einzelnen Teilprojekte, die zeitlich voneinander weitgehend unabhängig sind.

Mit dem ersten Schritt konnte gleichzeitig die Grundordnung im Gebiet «Serletta» bereinigt werden, die von der Regierung anlässlich der Genehmigung der Ortsplanung 1984 zur teilweisen Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen worden war.

4.2 Spezialzone «Serletta»

Die bisherige Zonierung gemäss Zonenplan 1984 wird innerhalb des Planungssperimeters (Nord und Süd) aufgehoben und durch eine neue Spezialzone «Serletta» ersetzt. In der Spezialzone sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Öffentliche Parkierungsanlage mit den notwendigen Zufahrten
- Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen Gastgewerbebetriebe (maximal mässig störende Betriebe);
- Kultur- und Kongressanlagen;
- Einkaufszentrum (Teilgebiet "Süd");

Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungsarten und des zulässigen Nutzungsmasses ist im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan sowie in den dazugehörigen Vorschriften verankert.

4.3 Genereller Gestaltungsplan

Nutzungsarten

Das Planungsgebiet ist – gestützt auf das erstprämierte Projekt «Bugatti» – in verschiedene oberirdische Baubereiche unterteilt worden. Diese bezeichnen die Baustandorte für oberirdische Gebäude. Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Anlagen für private Fahrzeugabstellplätze, Treppen, Mauern und dgl. zulässig. In den verschiedenen Baustandorten sind zur Hauptsache folgende Nutzungsarten vorgesehen:

Teilgebiet "Nord":

- Baubereich A: Erweiterung Hotel, Wohnungen
- Baubereich B: Erweiterung Hallenbad/Wellness
- Baubereich C: Ergänzende Nutzungen zur Chesa «Veglia»
- Baubereich D: Wohnungen sowie übrige Nutzungen gemäss Spezialzone «Serletta»
- Baubereich E: Wohnungen mit den dazugehörigen Wohneinheiten für Personal, Bedienstete und dgl.
- Baubereich F: Kultur/Kongress sowie übrige Nutzungen gemäss Spezialzone «Serletta»
- Baubereich G: Nutzungen gemäss Spezialzone «Serletta».

Teilgebiet "Süd":

- Baubereich H: Nutzungen gemäss Spezialzone «Serletta» sowie Einkaufszentrum (als Standort im regionalem Richtplan "Einkaufszentren" vorgesehen);
- Baubereich I: Wohnungen.

Bruttogeschossflächen

Insgesamt können innerhalb des Planungssperimeters folgende Bruttogeschossflächen realisiert werden:

- Teilgebiet "Nord": maximal 14'800 m² BGF¹
- Teilgebiet "Süd": maximal 6'600 m² BGF.

Bestehende Bauten

Für die bestehenden Bauten gelten folgende Regelungen:

- Die Chesa «Veglia» darf nicht abgebrochen werden und ist instand zu halten. Bauliche Erweiterungen sind hingegen zulässig. Änderungen an den Fassaden sind soweit zulässig, als sie den typischen Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- Die Villa «Tegia» darf erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei sind die bereits heute geltenden Höhenbeschränkungen und Bauverbotsbereiche zu berücksichtigen.
- Die Bestandesgarantie für das Chalet «Alpenrose» gilt nur bis zum Zeitpunkt der Erstellung der in diesem Bereich vorgesehenen Bauten (Baubereiche F und G).
- Wird das Gebäude «Foto Plattner» durch einen Neubau ersetzt, geltenden die Grundmasse der Äusseren Dorfzone. Im übrigen gelten die Bestimmungen über die Bestandesgarantie gemäss Baugesetz.

4.4 Genereller Erschliessungsplan

Parking «Serletta»

Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet im Teilgebiet "Nord" den Standort für die öffentliche Parkieranlage «Serletta». Dieses Parking darf maximal 500 Abstellplätze umfassen.

*Erschliessung
Parking «Serletta»*

Die Erschliessung des öffentlichen Parkings erfolgt grundsätzlich über einen Tunnel ab der Bahnhofkreuzung. Für die aus Richtung Dorf kommenden Fahrzeuge ist zusätzlich eine oberirdische Zufahrt ab der Via Serlas – auf Höhe des

¹ siehe auch Erläuterungen in Kapitel 6 auf Seite 15

PTT-Gebäudes – vorgesehen. Damit können unnötige Umwegfahrten vermieden und so die Luft- und Lärmbelastung gering gehalten werden.

Wird das Parking «Serletta» mit weniger als 290 Abstellplätzen erstellt, dann können im Rahmen einer Quartierplanung auch andere Erschliessungslösungen in Erwägung gezogen werden.

*Feinerschliessung
Baubereiche*

Die Feinerschliessung der Baubereiche wird im Quartierplanverfahren bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Parking "Süd"

Im Teilgebiet "Süd" ist ein Standort für eine unterirdische Parkieranlage bezeichnet, die einem zukünftigen Einkaufszentrum dienen kann sowie den anderen, in der Spezialzone «Serletta» zulässigen Nutzungsarten.

*Erschliessung
Teilgebiet "Süd"*

Die Erschliessung des Teilgebietes "Süd" erfolgt ebenfalls über den Erschliessungstunnel ab der Bahnhofkreuzung. Sollte sich die Bebauung und Erschliessung des Teilgebietes "Nord" verzögern oder sollte dafür eine andere Erschliessung (aufgrund eines kleineren Parkings) in Betracht gezogen werden, wäre dieser Tunnel nur bis auf Höhe der Baubereiche in Teilgebiet "Süd" zu erstellen.

Sofern es die Verhältnisse erlauben, kann provisorisch auch eine Zufahrt von oben, ab der Via Serlas, bewilligt werden; davon ausgenommen ist in jedem Fall die Erschliessung eines allfälligen Einkaufszentrums.

*Erschliessung
Fussgänger*

Wichtigstes Erschliessungselement für die Fussgänger bildet der Liftturm mit Passarelle. Damit wird eine schnelle und bequeme Verbindung zwischen dem Parking, der darüberliegenden Überbauung und dem Dorfzentrum ermöglicht. So kann eine der Zielsetzungen des Ideenwettbewerbs gut umgesetzt werden.²

Gleichzeitig kann mit dieser funktionalen Beziehung auch die Eingangssituation von St. Moritz stärker definiert werden: Mit dem Erschliessungsturm wird am Dorfeingang eine Torsituation geschaffen, die dokumentiert, dass hier der Übergang von der offenen Bebauung in das dichte, urbane Zentrum liegt. Gleichzeitig wird das Parkhaus signalisiert.

² siehe auch Erläuterungen in Kapitel 6 auf Seite 14

4.5 Quartierplanung

QP-Pflicht

Nach Inkrafttreten der Pläne der Grundordnung ist für folgende Baubereiche ein Quartierplanverfahren durchzuführen, in dem vor allem die Parkierung, Erschliessung, Gestaltung und Baulandumlegung im Detail zu regeln sind:

- Teilgebiet "Nord": Baubereiche C, D, E, F und G. Für die Baubereiche C und E ist die Quartierplanpflicht auf die Erschliessungsplanung beschränkt (Quartiererschliessungsplan).
- Teilgebiet "Süd": Baubereiche H und I.

Für die Baulandumlegung im Teilgebiet Nord bestehen bereits Vorschläge, die von den Planungsträgern im Grundsatz gutgeheissen worden sind (siehe Anhang).

QP-Befreiung

Für die Baubereiche A und B ist kein Quartierplanverfahren notwendig, da diese Bereiche erschlossen sind, von der Grundeigentümerin unabhängig überbaut werden können und mit den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan ausreichend definiert sind.

4.6 Privatrechtliche Vereinbarungen

Verschiedene Sachverhalte sind nicht in den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und zum Generellen Erschliessungsplan geregelt, sondern in privatrechtlichen Vereinbarungen festgehalten worden (z.B. zukünftige Regelung von Nutzungsrechten). Die Gemeinde hat solche Vereinbarungen mit [REDACTED], [REDACTED] sowie mit [REDACTED] abgeschlossen.

5. Umwelt

UVP-Pflicht

Gemäss dem Anhang zur Verordnung des Bundesrates über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unterliegen Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen der Prüfung (Anlagetyp Nr. 11.4). Gemäss kantonaler Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Nutzungsplangenehmigungsverfahren durchzuführen, sofern dieses eine umfassende Prüfung ermöglicht. In den übrigen Fällen findet die Prüfung im Quartierplan- oder Baubewilligungsverfahren statt.

Die Planung «Serletta» beinhaltet verschiedene Optionen in Bezug auf die Grösse der Parkieranlagen bzw. in Bezug auf die etappenweise Realisierung. Je nach Grösse wird die Anlage somit UVP-pflichtig.

Gemäss Bestätigung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Graubünden (DIV) vom 9. September 1998 kann die eigentliche Umweltverträglichkeitsprüfung im *Baubewilligungsverfahren* erfolgen.

Vorbeurteilung

Nach Absprache mit den kantonalen Behörden sind die Auswirkungen bezüglich Lufthygiene und Lärm bereits auf Stufe Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan sowohl für die Betriebs- als auch für die Bauphase im Sinne einer Vorbeurteilung untersucht worden. Die Ergebnisse sind in einem speziellen Umweltbericht enthalten.³

Erkenntnisse

Die Untersuchungen führten zu der Erkenntnis, dass das geplante Parking «Serletta» aus Sicht der Lufthygiene und des Lärmschutzes realisierbar ist, unter Berücksichtigung verschiedener Massnahmen sowie einer Koordination mit dem Massnahmenplan "Lufthygiene". Weitere Umweltbereiche wie Wasser, Boden, Landschaft müssen noch im Rahmen des eigentlichen UVP-Verfahrens beurteilt werden, dürften jedoch kaum relevant sein.

³ Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan «Serletta», St. Moritz: Auswirkungen Betrieb und Bau der Parkieranlagen auf Luft und Lärm"; Tuffli & Partner AG, Ingenieure und Planer, Chur; 23. März 1999

6. Mitwirkung und Vorprüfung

6.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 28. März bis 27. April 1998 (öffentliche Auflage) sind 18 Einzelanträge aus der Bevölkerung eingegangen. Teilweise handelte es sich jedoch um Verständnisfragen. Von den 13 konkreten Anträgen sind drei berücksichtigt worden.

Vier Anträge sind in Form von Einsprachen an den Gemeinderat weitergezogen worden. Der Gemeinderat hat sämtliche Einsprachen abgewiesen. Diese betrafen den Baubereich E (Nutzungsmass und Erschliessung Villa Tegia) sowie den Gebäudeabstand zum Hotel Steinbock.

Nähere Angaben finden sich in den Detailberichten des Gemeinderates vom 22. Oktober 1998.

6.2 Vorprüfung des Kantons

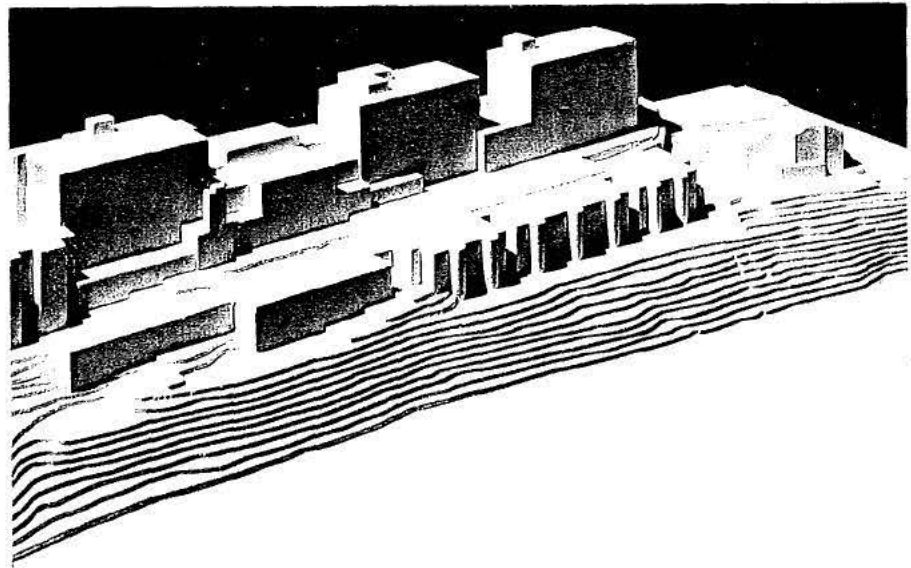
Das Amt für Raumplanung beurteilt die Teilgebietsplanung «Serletta» insgesamt als gut und zweckmässig. Das Amt verlangte zu folgenden Fragen noch nähere Auskünfte:

*Abgrenzung
Baubereich A*

Der Baubereich A reicht topographisch über die markante Hangkante hinaus talwärts. Damit geht nach Auffassung des ARP die Flucht, welche durch die Baubereiche E und B sowie das bestehende Hallenbad gebildet wird, verloren. Das Amt verlangte hierzu eine Überprüfung und Begründung dieser Abgrenzung.

Stellungnahme des Gemeinderates: Die Abgrenzung des Baubereiches A basiert auf einem Überbauungsvorschlag von [REDACTED]. Der Baukörper wurde derart ins Gelände gesetzt, dass das begrünte Flachdach auf die Höhe des bestehenden Weges vor dem Hotel zu liegen kommt. Modellstudien haben den Nachweis erbracht, dass die vorgesehene Konzeption vertretbar ist, auch wenn dieses Gebäude die Flucht der anderen Baubereiche (Hallenbad, etc.) überschreitet.

Studie von [REDACTED] vom
31. August 1995 zum
Baubereich A



*Mechanische
Personen-
beförderungsanlage*

Das ARP verlangte eine Prüfung zur Frage, ob für den öffentlichen, nicht motorisierten Personenverkehr ab dem Bahnhofareal bis zum geplanten Liftturm eine Erschliessung mit einer mechanischen Personenbeförderungsanlage machbar wäre. Eine solche Lösung könnte die Verlagerung des Personenverkehrs vom motorisierten Privatverkehr auf den öffentlichen Verkehr begünstigen, was aus raumplanerischer und umweltschützerischer Sicht sinnvoll wäre.

Stellungnahme des Gemeinderates: 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 die Durchführung weiterer Projektierungsschritte verzichtet.

Das Anliegen könnte aber in einem späteren Zeitpunkt – zum Beispiel im Rahmen der Parking-Projektierung – nochmals geprüft werden. Eine Ergänzung der Pläne und Vorschriften ist heute jedoch nicht notwendig. Damit die Idee nicht vergessen geht, ist sie in den vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgenommen worden.

**Nutzungsmass
«Chesa Veglia»**

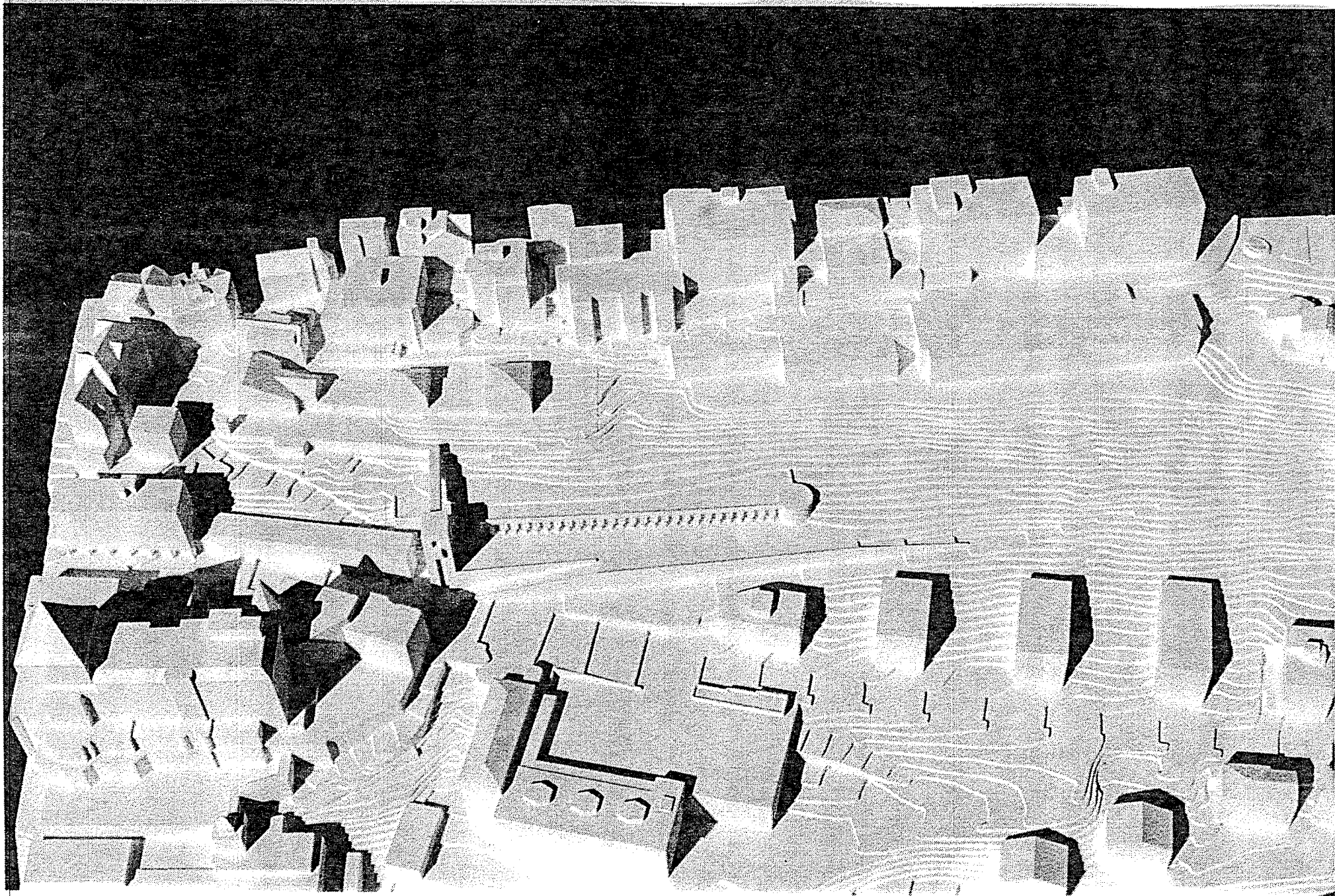
Das Nutzungsmass im Teilgebiet Nord entspricht gemäss ARP im wesentlichen den Vorgaben und Absprachen und umfasst im Maximum 14'800 m² BGF. Die bestehende Bruttogeschossfläche der Chesa «Veglia» wird in dieses Maximalmass nicht miteinbezogen. Das Amt verlangte hierzu eine Begründung.

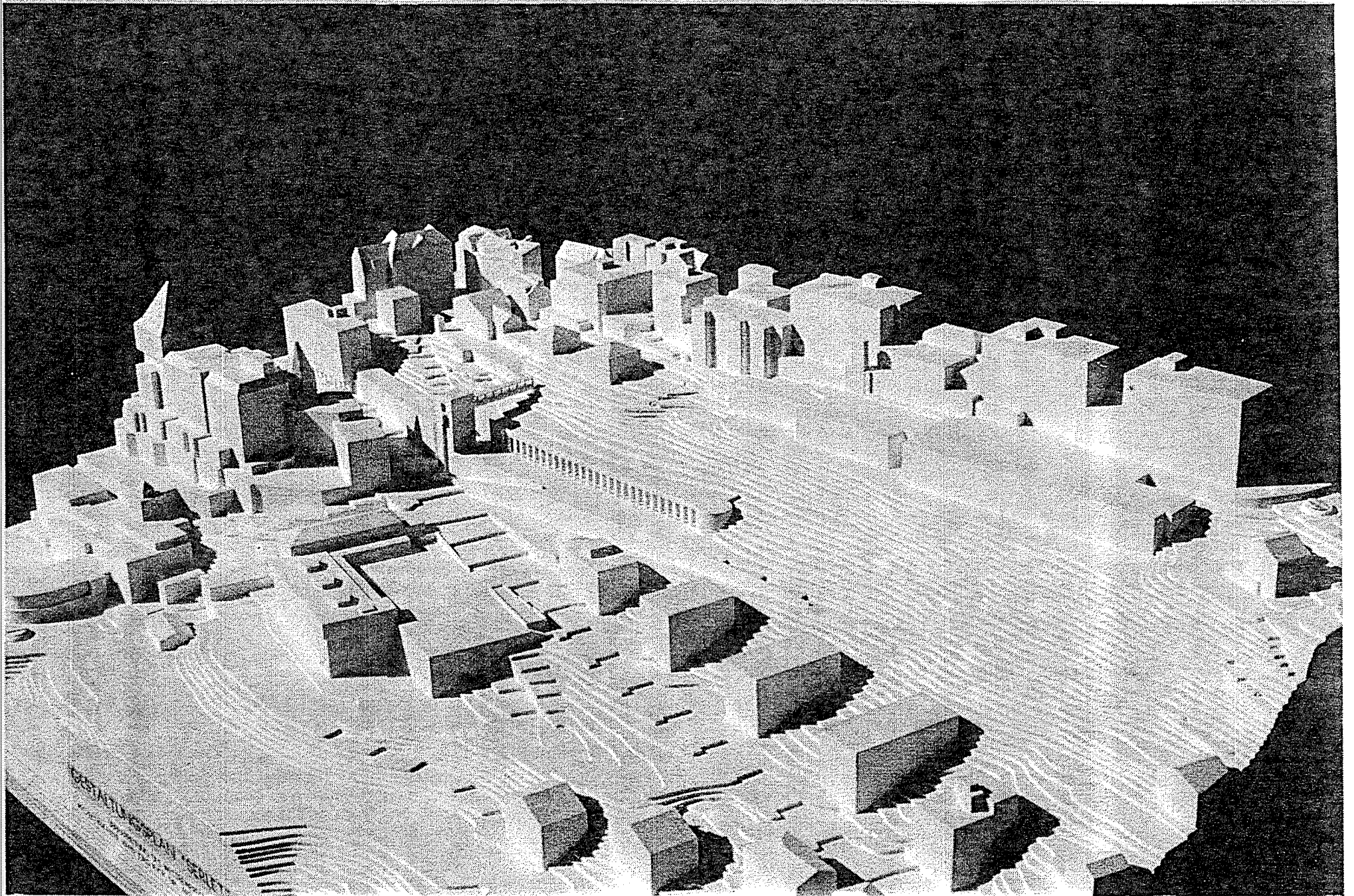
Stellungnahme des Gemeinderates: Das Nutzungsmass von 14'800 m² BGF, das im Koordinations- und Massnahmenplan (KMP) der Gemeinde enthalten ist, betrifft lediglich die neu zu realisierenden Nutzungen innerhalb des Planungsperimeters. Die bestehenden Nutzungen (Foto Plattner, Hallenbad Kulm, Chesa Veglia) sind in diesem Mass nicht berücksichtigt.

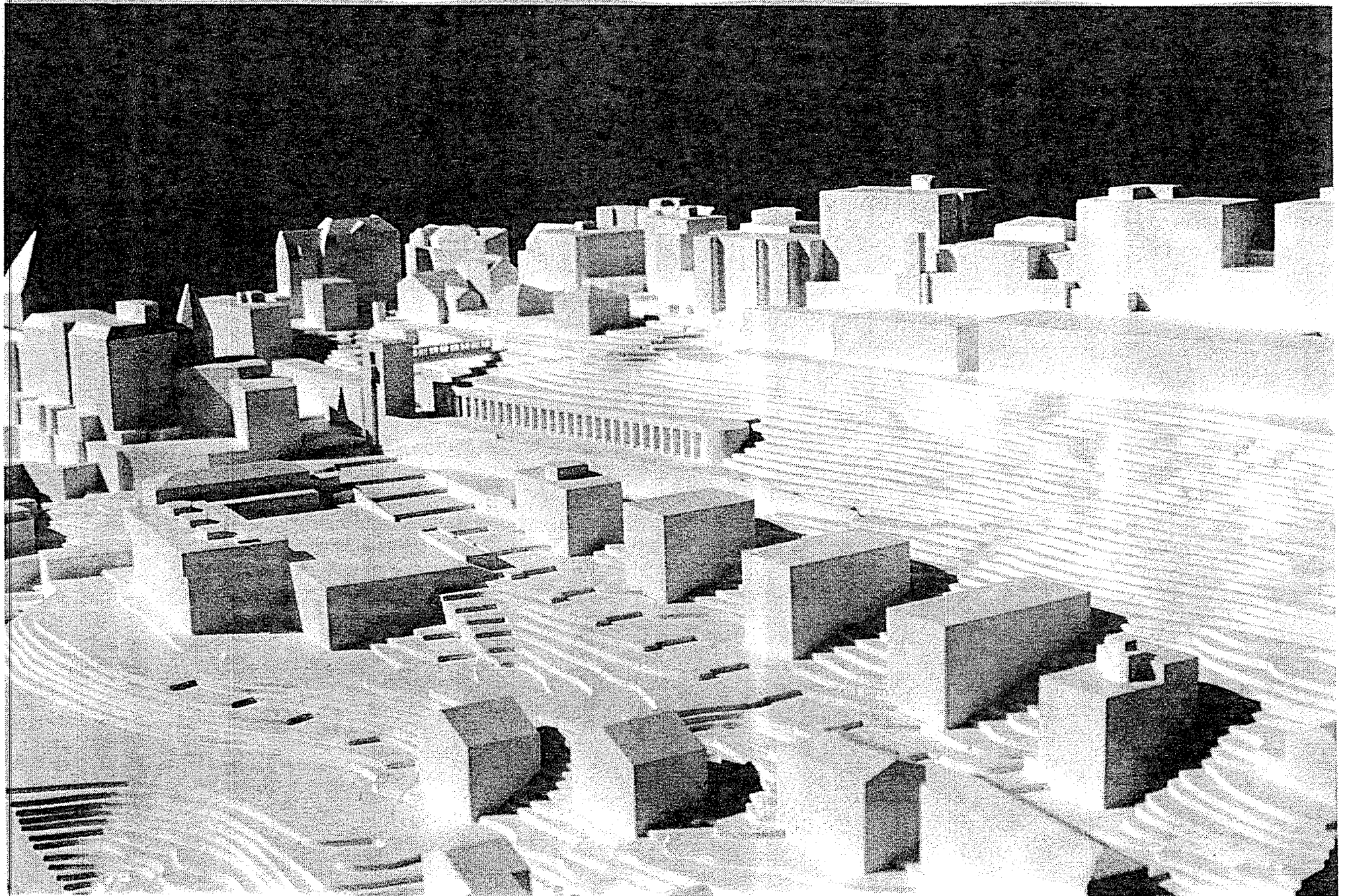
Anders wurde lediglich die bestehende Villa «Tegia» behandelt, weil ursprünglich davon ausgegangen worden war, dass diese Baute abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte (im Wettbewerbsprojekt «Bugatti» war an diesem Standort zum Beispiel ein Casino vorgesehen).

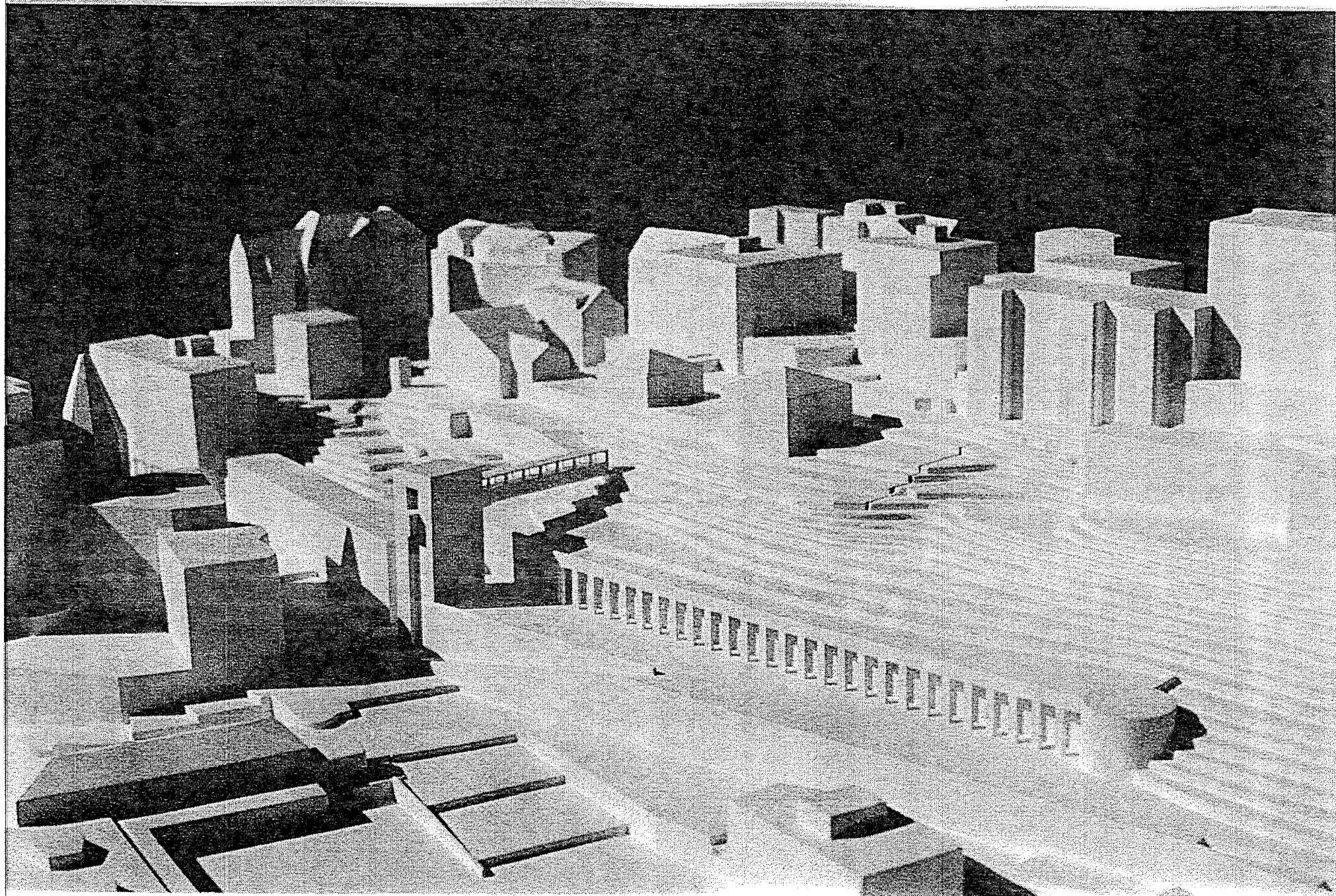
Anhang

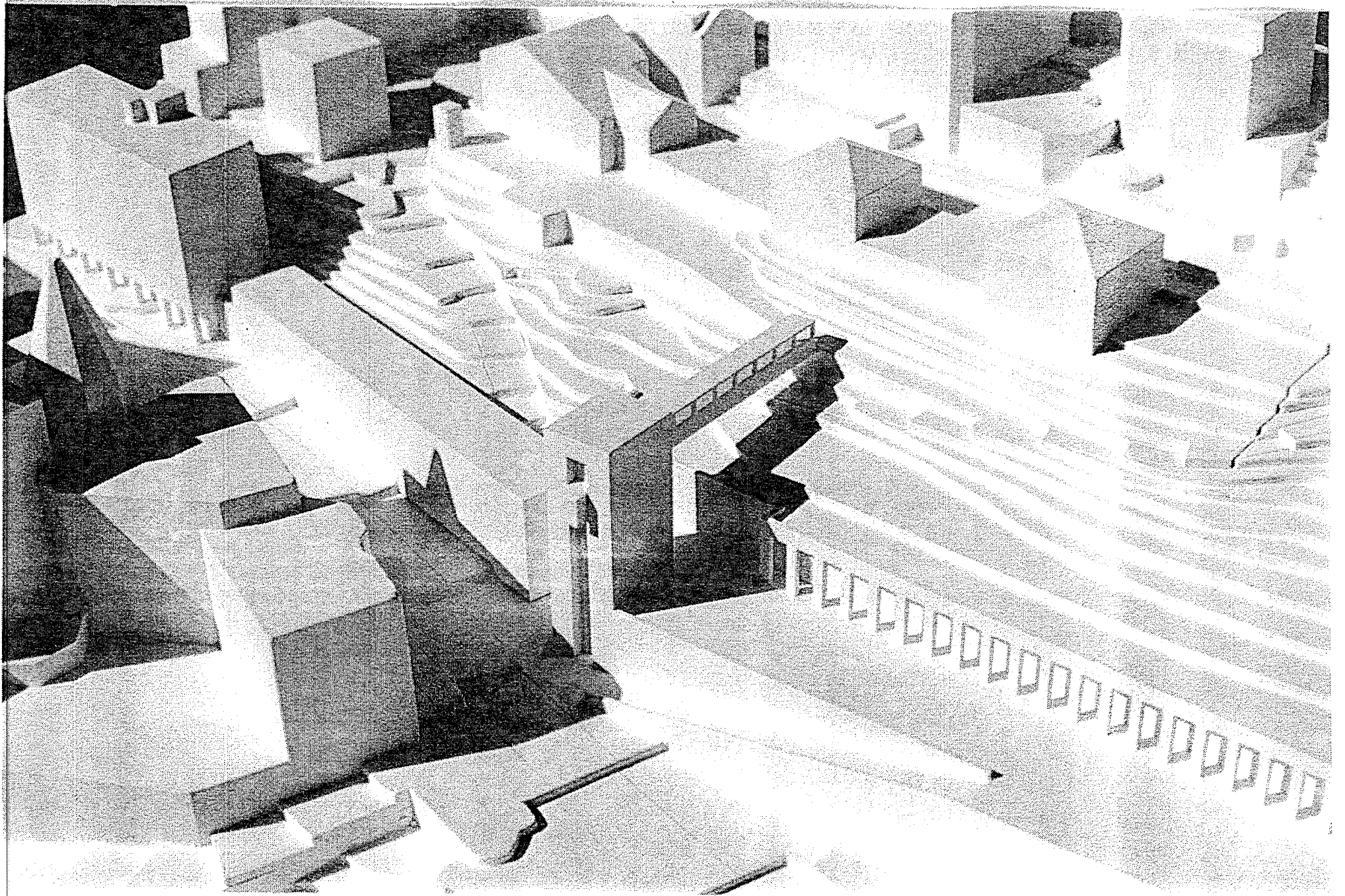
- Modellaufnahmen Teilgebiet "Nord"
- Grundlagenplan für Grenzmutation im Teilgebiet Nord
- Übersichtsplan der Eigentumsverhältnisse "heute" und "nach Landumlegung"
- Übersichtsplan mit Dienstbarkeiten

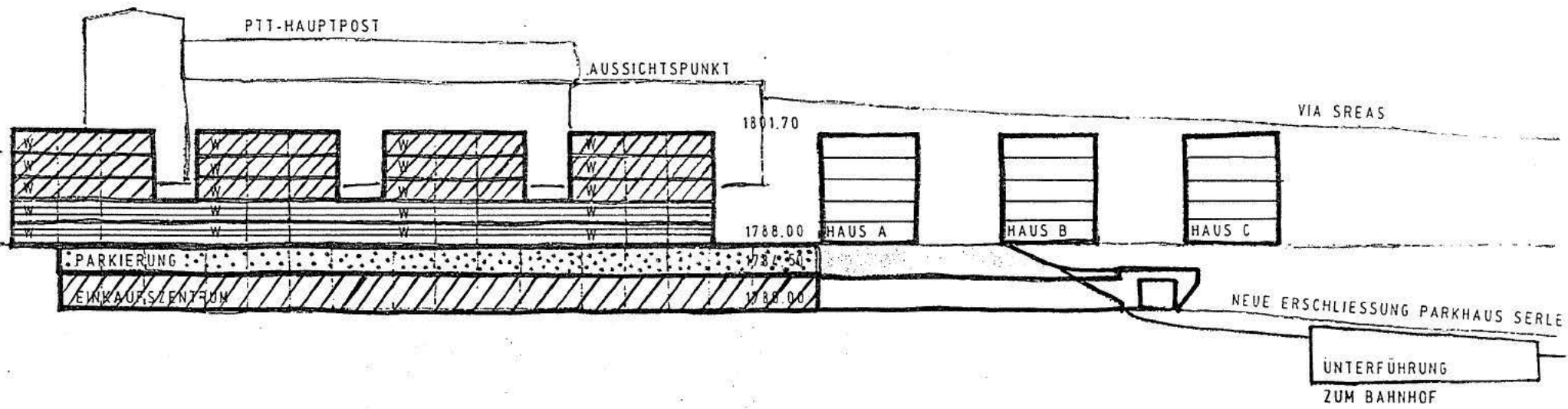












PTT-HAUPTPOST

AUSSICHTSPUNKT

1801.70

VIA SREAS

1788.00

HAUS A

HAUS B

HAUS C

PARKIERUNG

EINKAUFZENTRUM

1788.00

NEUE ERSCHLIESSUNG PARKHAUS SERLE

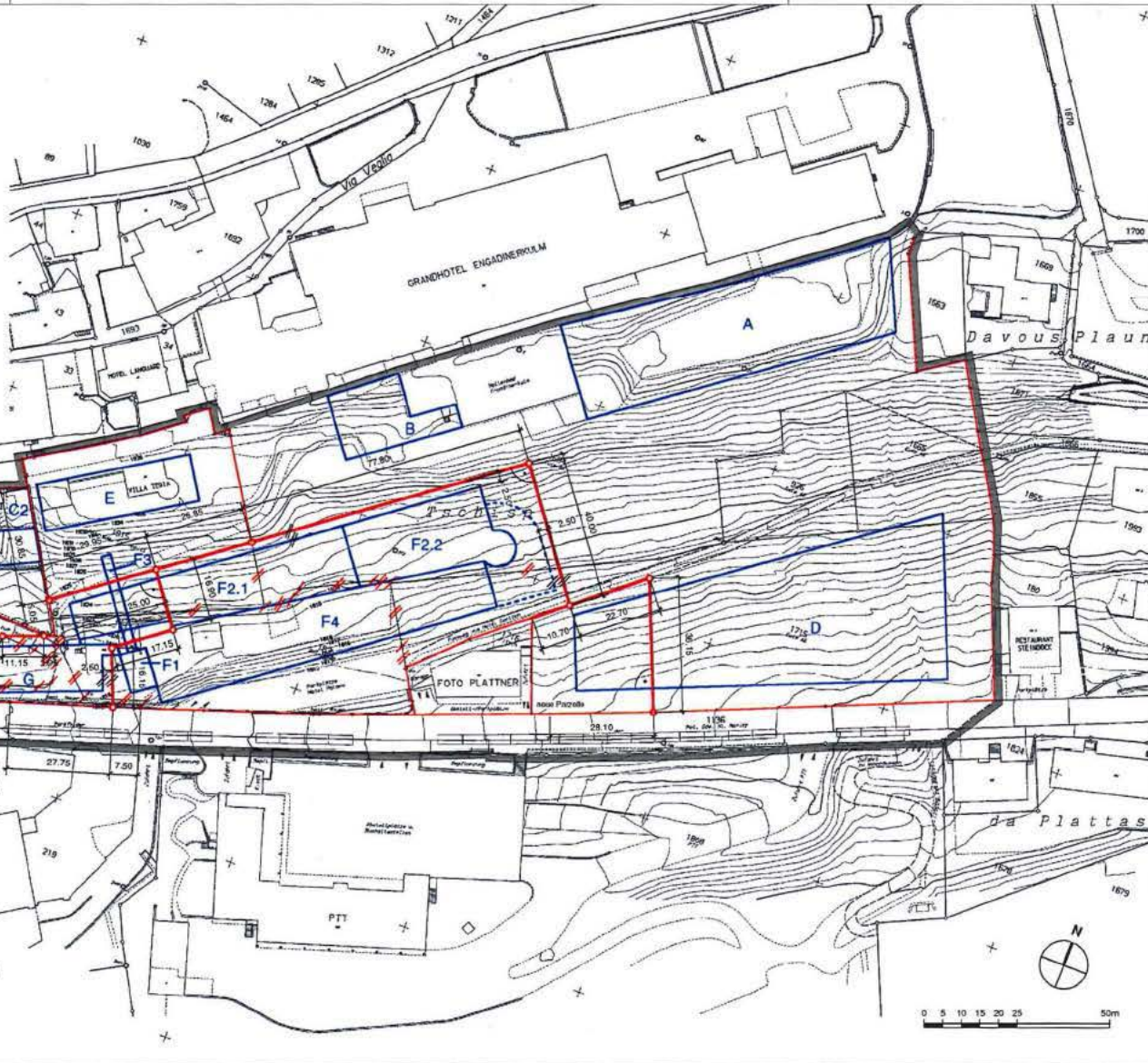
UNTERFÜHRUNG
ZUM BAHNHOF

SCHNITT B-B

**Gegenüberstellung
alte und neue Grundstückflächen**

| Eigentümerin Parz.-Nr. | Fläche heute m ² | Fläche nach Landumlegung m ² | Differenzen |
|---------------------------|--------------------------------|---|-------------|
| neue Parzelle | | ca. 1003 | |
| 183 | | ca. 5110 | |
| Teilparzelle Nr. 1156 | 3018 | ca. 3018 | |
| Teilparzelle Nr. 1420 | 552 | ca. 346 | |
| Total | 1915 | 2724 | ca. 2067 |
| | 6398 | 11545 | |
| alte Parzelle | | | |
| 926 | 1067 | | |
| 1665 | 1428 | | |
| Teilparzelle Nr. 1054 | ca. 9087 | ca. 15126 | |
| Total | 1715 | 18578 | 15126 |
| | 18578 | 15126 | -3452 |
| alte Parzelle | | | |
| Teilparzelle Nr. 20 | ca. 168 | ca. 98 | |
| 155 | 2098 | | |
| 1460 | 1906 | ca. 1888 | |
| 1482 | 882 | ca. 1883 | |
| Total | 5564 | 3869 | -1695 |

Flächenangaben in kursiv sind dem Grundbuch entnommen.
Alle übrigen Flächen wurden grafisch ermittelt und sind somit nicht rechtsverbindlich.
Gewisse Flächenangaben können erst gemerkt werden, wenn die Grenzummutung durch
den Cooperator erfolgt ist.



**KANTON
GRAUBÜNDEN**



**GEMEINDE
ST. MORITZ**



Genereller Gestaltungsplan
"Serletta" Teilgebiet Nord
**Grundlagenplan für
Grenzmutuation**

14. März 1999

Legende:

- Prothemer
- Bestehende Grenzen
- Neue Grenzen
- Neue Grenzpunkte
- Aufzubauende Grenzen und Grenzpunkte
- Besondere
- Baubereich für öffentliche Parkausstattung



Planer AG
Raumplanung / Schichten / Gestaltung
Hofstrasse 1, Postfach, 8500 Davos
Tel. 01 250 56 90 Fax 01 250 56 95

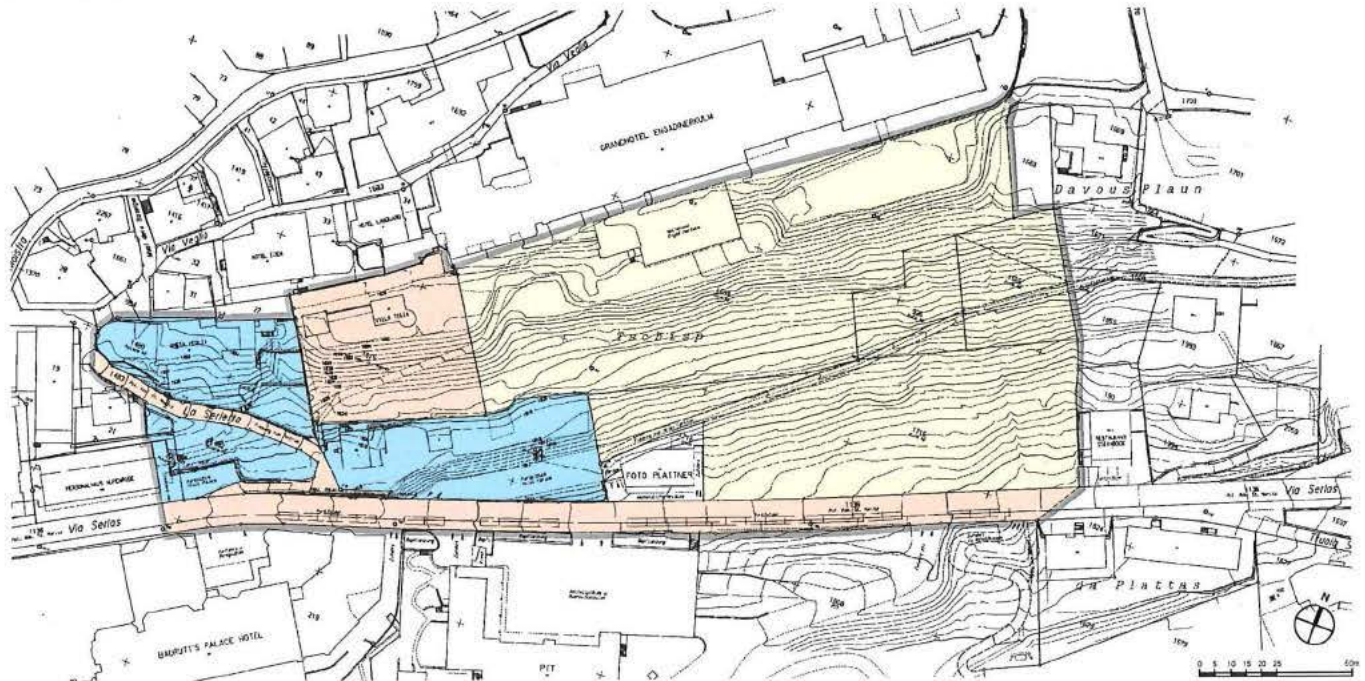
Lucia R. Huber
Marko Buser
Walter Gschwend
Ulrich Meier

Dokument
1481000001/15/19/99
Grundfrage
Nord

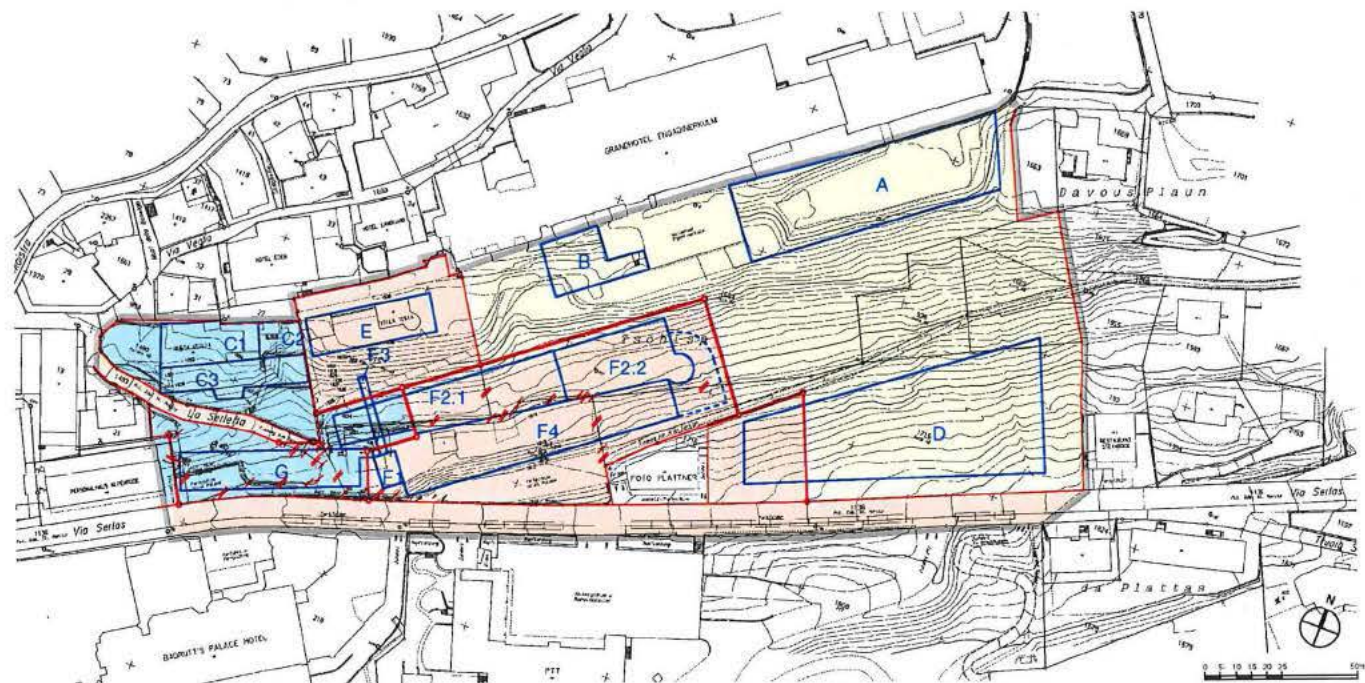
Genereller Gestaltungsplan
 «Serletta» Teilgebiet Nord
 Eigentumsverhältnisse

14. März 1999

heute:








nach Landumlegung:



Eigentümer:



Legende:

-  Perimeter
-  Bestehende Grenzen
-  Neue Grenzen
-  Baubereiche
-  Baubereich für öffentliche Parkierungsanlage

Teilgebietsplanung "Serletta"

Darstellung der wichtigsten Fuss- und Fahrwegrechte im Teilgebiet "Nord"

Dienstbarkeiten

Durchfahrts- und Durchgangrecht zu Gunsten
-1480

Durchfahrts- und Durchgangrecht zu Gunsten
-31
-32
-33
-1480
-1694
-1915

Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten

Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
-1915

Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten

Fusswegrecht

Fusswegrecht zu Gunsten
-1915

Fusswegrecht zu Gunsten
-1694

Fusswegrecht zu Gunsten
-1694
-1915

