

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999

Grundordnung für das Teilgebiet «Chantarella»

Einsprachen an den Gemeinderat

Beschlüsse des Gemeinderates vom 26. 11. 1998

Auswertung Mitwirkungsverfahren

Bericht des Gemeinderates vom 26. November 1998

Auswertung Vorprüfung ARP

Bericht des Gemeinderates vom 26. November 1998

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999

Grundordnung für das Teilgebiet «Chantarella»

Einsprachen an den Gemeinderat

**Beschlüsse des Gemeinderates
vom 26. November 1998**

Gemeinde St. Moritz: Teilgebietsplanung «Chantarella»
Beschluss des Gemeinderates vom 26. November 1998 zu den Einsprachen

Datum Einsprache:	17. November 1998
Einsprecher:	
Rechtsvertreter:	
Planungsmittel:	Vorschriften: Art. 5 Abs. 1
Thema:	Immissionsschutzeinrichtungen ausserhalb der Baustandorte
Antrag:	In den Vorschriften sei Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz folgendermassen zu fassen: <i>"Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Anlagen für die Erschliessung und Parkierung, Stütz- und Futtermauern, Treppen, Immissionsschutzeinrichtungen und dergleichen sowie unterirdische Bauten und Anlagen zulässig."</i> Eventuell sei dieser Satz durch folgende Formulierung zu ersetzen bzw. zu ergänzen: <i>"Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Anlagen für die Erschliessung und Parkierung, Stütz- und Futtermauern, Treppen, Immissionsschutzeinrichtungen und dergleichen sowie unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Über Materialwahl, Standort und Gestaltung der Immissionsschutzeinrichtungen entscheidet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren."</i>
Begründung (Auszüge):	Es ist aus verschiedenen Gründen notwendig, dass ausserhalb der eigentlichen Baustandorte gewisse Schutzeinrichtungen erstellt werden dürfen. Aus Sicherheitsgründen ist es zum Beispiel unabdingbar, dass oberhalb der Strasse, auf die das Terrain zum Teil 4,5m senkrecht abfällt, Sicherheitsmassnahmen getroffen werden. Diese Massnahmen sollen beispielsweise verhindern, dass Kinder, andere Bewohner, aber auch Tiere hinunterstürzen. Für einen wirksamen Schutz wäre beispielsweise ein blosser Lattenzaun undenkbar. Eine Möglichkeit wäre die Erstellung einer Abschränkung in Glas. Diese würde beidseitig bepflanzt und wäre so praktisch unsichtbar. Sie würde den Schutzzweck voll erfüllen und hätte den Vorteil, dass gleichzeitig auch der Strassenlärm zusätzlich abgehalten würde. Die ursprüngliche Formulierung der Bestimmungen liesse einen solchen Zaun zu. Die neue Formulierung – soweit sie als Immissionsschutzmassnahme betrachtet wird – könnte ihn ausschliessen. Dies wäre ein einseitiges Zurückkommen auf die bisherigen Abmachungen.
Erwägungen Gemeinderat:	Anlässlich der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 26. Oktober 1998 zusammen mit der Planungskommission und der Baukommission wurden vor allem Befürchtungen geäussert, dass mit solchen Glaswänden, deren Ausdehnung nicht beschränkt wird, das Landschaftsbild erheblich gestört werden könnte. Zudem wurde festgehalten, dass die Lärmsituation nicht derart gravierend ist, dass bauliche Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind. Der Gemeindevorstand beschloss deshalb, dass die Villenstandorte in erster Linie durch eine zweckmässige Geländegestaltung vor allfälligen Immissionen geschützt werden sollen. Diese Überlegungen haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Hingegen sind auch die Bedürfnisse der Einsprecherin nach Sicherheit und Schutz vor Immissionen berechtigt. Es wäre deshalb angebracht, wenn auch bauliche Schutz- und Sicherheitseinrichtungen zugelassen würden, jedoch nur unter der Bedingung, dass sich diese Anlagen gut in die Landschaft integrieren und nicht dominierend in Erscheinung treten. Dem Gemeindevorstand sollte die Kompetenz erteilt werden, solche Anlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligen zu können, sofern die gestellten Anforderungen erfüllt sind (Erlaubnisvorbehalt). Gemäss der Formulierung der Einwanderin sollen Immissionsschutzeinrichtungen generell zugelassen werden; es besteht somit ein <i>Anspruch</i> darauf. Aufgrund des oben Gesagten und unter Berücksichtigung des Vorstandsbeschlusses geht diese Formulierung zu weit. Folgende Ergänzung von Artikel 5 Absatz 1 dürfte jedoch sinnvoll sein (kursiv dargestellt): <i>"Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Anlagen für die Erschliessung und Parkierung, Stütz- und Futtermauern, Treppen, dem Immissionsschutz dienende Terraingestaltungen bzw. -umgestaltungen und dgl. sowie unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch bauliche Schutz- und Sicherheitseinrichtungen, wie zum Beispiel Glaswände und Zäune, bewilligen, sofern sich solche Anlagen gut in die Landschaft einfügen lassen und keine dominante Wirkung entfalten. Über Standort, Ausmass, Gestaltung und Materialwahl solcher Einrichtungen entscheidet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren."</i>
Beschluss Gemeinderat:	Ergänzung von Art. 5 Abs. 1 gemäss Vorschlag in den Erwägungen

Gemeinde St. Moritz: Teilgebietsplanung «Chantarella»
Beschluss des Gemeinderates vom 26. November 1998 zu den Einsprachen

Datum Einsprache:	19. November 1998
Einsprecher:	██
Rechtsvertreter:	██
Planungsmittel:	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
Thema:	Situierung der Baubereiche / Anordnung Skiabfahrt und Wanderweg
Antrag:	1. Es sei der Entscheid des Gemeindevorstandes vom 26. Oktober 1998, mitgeteilt am 29. Oktober 1998, aufzuheben. 2. Es sei von einer Zuweisung des Baubereichs C/D zur Allgemeinen Wohnzone am geplanten Ort abzusehen. 3. Der geplante Baubereich sei jenseits der Via Tinus im westlichen Teil von Parzelle Nr. 1924 einzuplanen. 4. Die fünf Baubereiche in der vorgesehenen Villenzone seien so zu gruppieren, dass zwischen ihnen und dem Bahnkörper genügend Platz für die Errichtung einer Skiabfahrt respektive eines Wanderwegs verbleibt. Entsprechend ist der dafür vorzusehende Korridor mit der Wintersportzone zu überlagern.
Begründung (Auszüge):	siehe Rückseite
Erwägungen Gemeinderat:	Aus unserer Sicht bringt die Einsprecherin keine neuen Argumente vor, die ein Abweichen von den bisherigen Festlegungen zwingend erforderlich machen würden. Aus rechtlicher Sicht drängen sich Anpassungen des Konzepts im Sinne der Einsprecherin ohnehin nicht auf. Das vorliegende Gesamtkonzept ist bezüglich Bebauung, Erschliessung und Gestaltung aufeinander abgestimmt. Natürlich wäre es denkbar, dass für den Chantarella-Hang auch andere Bebauungs- und Erschliessungsmöglichkeiten zur Anwendung gelangen könnten. Der Gemeindevorstand wie auch die Grundeigentümerin █████ sind jedoch der Auffassung, dass das vorliegende Konzept die öffentlichen wie auch die privaten Bedürfnisse am besten zu erfüllen vermag. Die Sicherung einer Skiabfahrt im Bereich der Villenstandorte macht ohnehin nur Sinn, wenn eine Weiterführung über das Gebiet "Tinus" bis ins Dorf sichergestellt wäre. Mit der vorgesehenen Umzonung des Gebietes "Tinus" in die Allgemeine Wohnzone wird eine Verlängerung jedoch verunmöglicht. Aufgrund dieser Überlegungen wird der Entscheid des Gemeindevorstandes vom 26. Oktober 1998 gestützt und demzufolge die vorliegende Einsprache abgewiesen.
Beschluss Gemeinderat:	Die Anträge Nr. 1–4 der Einsprache werden abgelehnt.

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999

Grundordnung für das Teilgebiet «Chantarella»

Auswertung Mitwirkungsverfahren

Bericht des Gemeinderates vom 26. Nov. 1998

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

Planungsmittel:	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
Thema:	Allgemeine Wohnzone / Baubereich C/D
Antrag:	Es sei von einer Zuweisung des Baubereichs C/D zur Allgemeinen Wohnzone am geplanten Ort abzusehen. Der geplante Baubereich sei jenseits der Via Tinus im westlichen Teil von Parzelle Nr. 1924 einzuplanen.
Begründung (Auszüge):	Der Standort des Baubereiches C/D erscheint wenig sinnvoll, ja ungünstig und schlecht. Dies aus folgenden Gründen: – An der vorgesehenen Stelle ist der Baubereich C/D mit einer Gefahrenzone II überlagert. Allein dies erhellt, dass es nicht der passende Standort für neu zu schaffende Wohnbauten ist. – Das Gelände am vorgesehenen Standort des Baubereiches C/D ist zu steil. Es ist mit einem grossen Bergdruck zu rechnen, verbunden mit all den bekannten Nachteilen. Als Alternative für den heute vorgesehenen Standort drängt sich ein solcher auf Parzelle Nr. 1924 geradezu auf. Die Lage würde ausserhalb der Gefahrenzone liegen und wäre weniger steil. Ein noch gewichtigeres Argument ist, dass sich die beiden zu erwartenden Baukörper diesseits und jenseits eines Geländebuckels anordnen liessen, so dass die Immissionen zwischen den beiden Häusern reduziert und dadurch deren Wohnqualität gesteigert würde. Aus südlicher Richtung betrachtet würden zwei Gebäude am vorgesehenen Standort wegen der steilen Lage das Landschaftsbild weit empfindlicher beeinträchtigen als bei der von uns vorgeschlagenen, etwas westlicher liegenden Alternative. Nicht ganz unbedeutend dürfte auch die Frage der verkehrsmässigen Erschliessung der beiden geplanten Häuser sein. Eine solche lässt sich mit wesentlich weniger Aufwand zwischen den Serpentinaen der Via Tinus bewerkstelligen als am geplanten Ort.

Stellungnahme durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	• Wohnbauten dürfen auch in der Gefahrenzone II erstellt werden. Die Gefahrenzone II ist eine Zone mit geringer Gefahr. Bauvorhaben bedürfen einer zusätzlichen Genehmigung durch die Gebäudeversicherungsanstalt. Sollten von der GVA allfällige Schutzauflagen gefordert werden, wären diese in den Baubescheid aufzunehmen (vgl. Art. 101 BauG-Entwurf). • Das von den Einsprechern vorgeschlagene Gelände westlich der Via Tinus auf Parzelle 1924 ist ebenso steil wie dasjenige des Baubereiches C/D. Eine Verbesserung ist nicht ersichtlich. • Innerhalb des Baubereiches C/D können die Bauten optisch besser an das bestehende Siedlungsgebiet angeschlossen werden, als dies am Standort oberhalb der Via Tinus der Fall wäre. Dort würde zudem eine bisher unbebaute Geländekammer tangiert, was unerwünscht ist. • Der Erschliessungsaufwand ist beim Baubereich C/D nicht höher als oberhalb der Via Tinus. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der von den Einwendern vorgeschlagene Standort oberhalb der Via Tinus keine Alternative darstellt. Auf eine Verschiebung des Baustandes ist daher zu verzichten.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Ablehnung der Anträge

Datum der Eingabe:	27. April 1998	
Einwender:	[REDACTED]	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]	
Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan	
Thema:	Villengebiet III: Situierung Baubereiche E, F, G, H, J / Skiabfahrt, Wanderweg	
Antrag:	Die fünf Baubereiche in der vorgesehenen Villenzone seien so zu gruppieren, dass zwischen ihnen und dem Bahnkörper genügend Platz für die Errichtung einer Skiabfahrt respektive eines Wanderwegs verbleibt. Entsprechend ist der dafür vorzusehende Korridor mit der Wintersportzone zu überlagern.	
Begründung (Auszüge):	Bereits in der Eingabe vom 29. Oktober 1997 hat die Gesuchstellerin eine Planung angeregt, welche die Beibehaltung der aktuell benutzten Skiabfahrt resp. die Erstellung eines Wanderwegs im Bereich "Tinus" ermöglicht. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, muss die Planung entsprechend im Gebiet "Chantarella" erfolgen, nämlich dass zwischen den östlichen Baubereichen für Villen einerseits und dem Bahnkörper der Chantarella-Bahn andererseits genügend Platz verbleibt, damit die Skiabfahrt gefahrlos ausgeführt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zum vornherein miteinzubeziehen, dass gerade auch Eigentümer der geplanten Villen durchaus an einer Skiabfahrt in Richtung Dorf interessiert sein können. Es würde nicht von Weitsicht zeugen, wenn man sich bereits im heutigen Zeitpunkt diese Möglichkeit, zumindest rechtlich, verbaute. Vielmehr sollte man sich diese Option auf jeden Fall noch offen halten.	

Stellungnahme durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	• Geht man davon aus, dass es sich beim zukünftigen Villengebiet «Chantarella» um ein Quartier ähnlich dem Suvretta-Gebiet handelt, so ist es aus Sicherheitsüberlegungen undenkbar, dass hier eine Skiabfahrt oder ein Wanderweg durch das Gelände geführt wird. Zudem sind sowohl die Gemeinde als auch die Bergbahnen der Meinung, dass die Skifahrer aus dem Gebiet Salastrains/Corviglia direkt zur Mittelstation der Chantarella-Bahn geleitet werden sollen. Es ist deshalb vorgesehen, diese Verbindung auch entsprechend attraktiv zu gestalten. Eine Weiterführung der Skiabfahrt wäre ohnehin nicht gewährleistet, da bekanntlich das darunterliegende Gebiet "Tinus", das dazu beansprucht werden müsste, in die Allgemeine Wohnzone umgezont werden soll. • Die Baubereiche sind derart angelegt worden, dass sich die zukünftigen Bauten gut in die Topographie einbetten lassen und gleichzeitig eine gute Aussicht von den Baustandorten aus besteht. Eine Verschiebung im Sinne der Antragsteller würde für die einzelnen Standorte lediglich zu einer Verschlechterung führen.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Ablehnung des Antrags

Datum der Eingabe:	24. April 1998	
Einwender:		
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:		
Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan	
Thema:	Baubereich H: südliche Baugestaltungslinie	
Antrag:	Die südliche Baugestaltungslinie des Baustandortes H im Generellen Gestaltungsplan Chantarella sei um 2 m in südliche Richtung zu verschieben.	
Begründung (Auszüge):	Wir haben bereits mit unserer letzten Eingabe die geringfügige Verschiebung dieser südlichen Baugestaltungslinie des Baustandortes H beantragt. Bei der Behandlung im Gemeinderat wurde auf das Auflageverfahren verwiesen. Wir erneuern den gestellten Antrag und machen darauf aufmerksam, dass an der gemeinsamen Sitzung zwischen den Sachbearbeitern eine Baugestaltungslinie festgelegt wurde. Gegenüber der gemeinsam erarbeiteten Linie wurde im Auflageplan eine Rückversetzung um 5 m vorgenommen. Nach dem vorliegenden Antrag würde hier eine Korrektur um 2 m stattfinden. Damit könnte die Entwertung des Baustandortes H reduziert werden.	

Stellungnahme durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Die südliche Baugestaltungslinie beim Baubereich H wurde deshalb weiter nach hinten verlegt, damit das Gebäude weniger dominant in den Vordergrund gerückt und damit einsehbar wird. Problematisch ist vor allem die Gebäudeecke H3 (siehe Genereller Gestaltungsplan/Auflageplan). Dieser Punkt darf nicht weiter in den Vordergrund gerückt werden. Hingegen ist es denkbar, einen Teil der Gebäudeseite H2–H3 um zwei Meter nach vorne zu verschieben, bis zum Schnittpunkt mit der Höhenkurve 1991 m.ü.M. Von diesem Schnittpunkt aus ist die Verbindung in Richtung der Gebäudeecke H3, bis zur Höhenkurve 1991 m.ü.M., herzustellen. Im Gegenzug ist die Gebäudeecke H3 soweit zurückzunehmen, dass sie die Höhenkurve 1991 m.ü.M. nicht überschreitet. Der Antrag wird somit teilweise gutgeheissen.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Teilweise Gutheissung des Antrags

Datum der Eingabe:	24. April 1998	
Einwender:	[REDACTED]	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	[REDACTED]	
Planungsmittel:	Vorschriften	
Thema:	Art. 13 Abs. 3: Anrechenbares Gebäudevolumen	
Antrag:	Beim anrechenbaren Gebäudevolumen seien die unterirdischen umbauten Räume mitzuberechnen. Entsprechend sei Art. 13 Abs. 3 erster Satz folgendermassen zu fassen: "Anrechenbar ist die nach den Vorschriften des SIA ermittelte Kubatur"	
Begründung (Auszüge):	Nach Art. 13 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan ist in der ZÖBA eine Gebädekubatur von 7500 m³ zulässig. Als anrechenbares Gebäudevolumen gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen. Nicht einbezogen werden Räume, die sich unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden. Diese Bestimmung lässt im Bereich der ZÖBA eine nicht limitierte unterirdische Gebädekubatur zu. Unterhalb des Baubereiches M sind fünf Standorte für Villen vorgesehen, die ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis haben. In unmittelbarer Nachbarschaft soll nun im Rahmen der ZÖBA eine intensive Nutzung zulässig sein. Die bestehende oberirdische Kubatur wird nicht angerechnet. Unterirdisch ist die Nutzung völlig frei. Die ganze Erschliessung läuft entweder über die Via Tinus oder über die Chantarella-Bahn. In jedem Fall geht sie unmittelbar an allen Baustandorten vorbei. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Baustandorte ohne Festlegung der zulässigen Nutzung der ZÖBA leider kaum verkäuflich sein werden und damit das gemeinsame Ziel von [REDACTED] einer qualitativ hochstehenden Nutzung an den Baustandorten verfehlt wird.	

Stellungnahme durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Die Befürchtung, dass in der ZÖBA unterirdische Nutzungen erstellt werden, die zu einem übermässigen Verkehrsaufkommen führen könnten, ist unbegründet: Von der ZÖBA dürfen nur soviel Emissionen ausgehen, als in der Villenzone zugelassen ist (Störungsgrad 1 gemäss Zonenschema, Art. 85 BauG). Mit der Festlegung der Störungsgrade und der Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Baugesetz sind die Emissionen bzw. Immissionen für jeden Zonentyp geregelt. Seitens der Gemeinde besteht auch gar nicht die Absicht, unterirdische Nutzungen unbeschränkten Ausmasses zu erstellen. Der Antrag, dass die zulässige Kubatur nach den SIA-Normen (Nr. 116) ermittelt werden soll, könnte daher gutgeheissen werden. Damit oberirdisch jedoch ungefähr wieder dasselbe Volumen erstellt werden kann wie gemäss der bisherigen Formulierung, sollte das zulässige Gebäudevolumen von bisher 7500 m³ auf 9500 m³ erhöht werden. Damit können die verschiedenen Volumenzuschläge, die gemäss der SIA-Norm vorgenommen werden müssen, in etwa ausgeglichen werden.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Gutheissung des Antrags. Gleichzeitig ist das anrechenbare Gebäudevolumen von 7500 auf 9500 m³ zu erhöhen.

Datum der Eingabe:	24. April 1998	
Einwender:		
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:		
Planungsmittel:	Vereinbarung / Vorschriften	
Thema:	II: Vertragsgrundlagen / Art. 11 (Grüngebiet)	
Antrag:	Der Vereinbarung zwischen [REDACTED] seien in Kapitel II (Vertragsgrundlagen) folgende Pläne zusätzlich zugrunde zu legen: [9 Querprofile/Ansichten der Häuser D und F zur Darstellung der Landschaftsgestaltung und des Lärmschutzes]	
Begründung (Auszüge):	Anlässlich der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Februar 1998 ist zum Ausdruck gekommen, dass massive Eingriffe in die Landschaft für einen Lärmschutzdamm nicht erfolgen sollen. Möglicherweise hat das etwas ungünstig gestaltete Modell diesen Eindruck unterstützt. Die Antragstellerin hat deshalb [REDACTED] beauftragt, die Problematik der Landschaftsgestaltung und des Lärmschutzes in diesem Bereich einer vertieften Betrachtung zu unterziehen. Es hat sich gezeigt, dass die Lärmschutzmassnahmen vollständig in die natürliche Umgebung integriert werden können. Die Gestaltungsmassnahmen im Bereich des Baustandortes F und der Terrassenhäuser passen sich gut in das Landschaftsbild ein. Sie sind im Detail abgeklärt, und zwar aufgrund eines exakten Höhenkurvenplanes, den das Ingenieurbüro [REDACTED] bereits im Sommer 1997 erarbeitet hat. Die vorgeschlagenen Massnahmen wären auch ohne ausdrückliche Aufnahme in die Vertragsunterlagen zulässig. Sie befinden sich alle innerhalb der Bauzone. Der guten Ordnung halber scheint aber eine Präzisierung vor allem deshalb angebracht, weil im Gestaltungsplan beim Baustandort F ein Grüngebiet vorgesehen ist. Nachdem in Art. 11 Abs. 2 der Vorschriften oberirdische Stütz- und Futtermauern zulässig erklärt werden, dürfte eine Änderung dieses Artikels nicht notwendig sein. Sollte der Gemeindevorstand der Auffassung sein, die Gestaltungsmassnahmen nach den Plänen 398/44 bis 398/52 seien mit dem bestehenden Vertragstext nicht realisierbar, so beantragen wir die entsprechende Änderung in Artikel 11.	
Stellungnahme durch Gemeinderat:		
Erwägungen:	• In der Zwischenzeit ist die Geländesituation und -gestaltung für die Baubereiche D und F gemeinsam mit [REDACTED] überprüft und optimiert worden. Es liegen verschiedene Schnitte und Ansichten vor, die darlegen, wie sowohl eine gute Geländegestaltung als auch ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. - Es ist deshalb auch sinnvoll, diese Pläne in die Vereinbarung zwischen [REDACTED] zu integrieren. • Die vorgeschlagenen Massnahmen für die Landschaftsgestaltung und den Immissionschutz sind auch mit der bisherigen Formulierung von Artikel 11 möglich. Eine Änderung der Vorschriften drängt sich diesbezüglich nicht auf. • Was die in einzelnen Plänen dargestellten Sicht- und Lärmschutzgeländer (Immissionsschutzeinrichtungen) anbelangt, siehe Einsprache-Entscheid des Gemeinderates vom 26. November 1998.	
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	– Die revidierten Planunterlagen sind als Bestandteile der Vereinbarung zu erklären. – Immissionsschutzeinrichtungen: siehe Einspracheentscheid Gemeinderat vom 26.11.98	

Datum der Eingabe:	24. April 1998	
Einwender:	██████████	
Adresse Einwender / Rechtsvertreter:	██	
Planungsmittel:	Vereinbarung	
Thema:	III / Ziff. 4. lit.a): Vereinbarungen zur Erschliessung	
Antrag:	Ziff. 4 lit. a) aa) sei folgendermassen neu zu fassen: "Öffentliche Interessenz mindestens 30%. Sollte der Anteil der öffentlichen Interessenz in einem künftigen Perimeterverfahren höher festgelegt werden, so gilt dieser höhere Ansatz auch gegenüber ██████████ und den künftigen Eigentümern des ██████████ Areals."	
Begründung (Auszüge):	Gegen eine öffentliche Interessenz von 30% wird nicht mehr opponiert. Dagegen ist eine Klarstellung notwendig. Die öffentlich-rechtlichen Grundlagen könnten im Rahmen einer Gesetzesänderung oder eines Perimeterverfahrens ändern. Dann müssten die Rechtsnachfolger ██████████ im gleichen Umfang profitieren können, wie andere Anstösser. In diesem Sinne sollen die 30% als Mindestgarantie bezeichnet werden.	

Stellungnahme durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Es ist tatsächlich möglich, dass die öffentlich-rechtlichen Grundlagen einmal ändern können. Es kann dann aber auch der Fall eintreten, dass diese zu Gunsten der Gemeinde geändert werden. In diesem Fall müsste also auch die Gemeinde von einer Änderung profitieren können. Es ist deshalb sinnvoller, wenn die Festlegung der öffentlichen Interessenz erst im Rahmen des Perimeter-Verfahrens festgelegt wird. Ziff. 4 lit. a) aa) sollte deshalb wie folgt angepasst werden: <i>Gegenüber ██████████ und den künftigen Eigentümern des ██████████ Areals sichert die Gemeinde im Hinblick auf ein Perimeterverfahren zu einem allfälligen Strassenausbau folgendes zu:</i> aa) Der Anteil öffentliche Interessenz wird in diesem Verfahren festgelegt. bb) Die Parteien halten fest, dass die ZöBA der privaten Interessenz zugerechnet wird. cc) Die Parteien halten fest, dass die Freihaltezone Nichtbauland ist und deshalb keine Perimeterbeiträge zu bezahlen hat.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Änderung von Ziff. 4 lit. a) aa) gemäss den Erwägungen

Gemeinde St. Moritz

Ortsplanungsrevision 1999

Grundordnung für das Teilgebiet «Chantarella»

Auswertung Vorprüfung ARP

Bericht des Gemeinderates vom 26. Nov. 1998

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Villenzone «Chantarella»: Haushälterische Bodennutzung
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Das vorliegende Konzept geht mit dem Boden verschwenderisch um. Lediglich eine bestehende Villa und das ehemalige Wäschehaus, welches zweckentfremdet werden soll, sowie fünf neue Villen und deren Erschliessungsanlagen beanspruchen ca. 2 ha Land; dies als Ergebnis der tiefen Ausnützungsziffer in der Villenzone. Prinzipiell widersprechen Bauzonen mit einer derart tiefen Ausnützung ohne eigentliche Nutzungskonzentration dem Bundesrecht. Ein gewisser Sonderstatus in Bezug auf eine derartige, lockere Überbauung wurde von den politischen Behörden bisher nur für die gewachsene Villenzone im Gebiet «Suvretta» eingeräumt.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Die Kritik des Amtes für Raumplanung erstaunt insoweit, als das vorliegende Überbauungskonzept dem ARP in den Grundzügen schon länger bekannt ist. Anlässlich verschiedener Zwischenorientierungen wurden die Vertreter des ARP über die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Chantarella-Geländes orientiert. Grundlegende Kritik wurde an diesen Orientierungen nicht geäußert. Die Gemeinde konnte sich vielmehr der Unterstützung des Amtes versichern. Geht man grundsätzlich von der Idee aus, das Chantarella-Plateau teilweise zu überbauen, so ist realistischlicherweise eigentlich nur diese Art von Villen-Überbauung denkbar. Eine lockere, auf die Topographie abgestimmte und gut durchgrünte Anlage ist für den Chantarella-Hang aus unserer Sicht verträglicher als eine konzentrierte Ansammlung von Gebäuden. Villen können zudem nicht in verdichteter Bauweise (Nutzungskonzentration) erstellt werden, da die Villenbesitzer aus Sicherheitsüberlegungen einen gewissen "Distanzschutz" beanspruchen. Als Alternative kommt eigentlich nur die vollständige Freihaltung des Chantarella-Hügels in Frage. Nachdem aber auch das Amt für Raumplanung eine Überbauung grundsätzlich für möglich hält, ist am vorgesehenen Konzept festzuhalten.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Am bisherigen Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept sind keine grundsätzlichen Änderungen vorzunehmen.

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Villenzone «Chantarella»: Entscheidungsgrundlagen (Wettbewerb)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Es ist nicht auszuschliessen, dass eine verdichtete Bauweise in gleicher Lage, anstelle der lockeren Villennutzung, dem Orts- und Landschaftsbild ebenfalls schaden könnte. Immerhin ist die ortsbauliche Lage des Gebietes «Chantarella» derart bedeutend, dass solche Überlegungen in Form von Studien oder eines Ideenwettbewerbs zweckmässig wären. Gleichzeitig sollte auch intensiv studiert werden, ob ein von Überbauung freies Hochplateau nicht wertvoller wäre als ein von Überbauung freier Gürtel zwischen dem bestehenden Siedlungsabschluss und dem Plateau. Aus raumplanerischer Sicht sollten diesbezüglich mehr Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden, damit die für die Gemeinde und die Siedlungsentwicklung beste Lösung erreicht werden kann.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Das vorliegende Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept ist nach ausführlichen Studien der Fachberater von [REDACTED] zustande gekommen. Ob ein Wettbewerb zu einem grundsätzlich anderen (besseren) Ergebnis geführt hätte, muss bezweifelt werden, wenn man die öffentlichen und privaten Interessen und Randbedingungen berücksichtigt. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude des früheren Hotels «Chantarella», das als Abbruchobjekt bezeichnet werden muss, nicht mehr genutzt werden kann. Die planerischen Spielräume sind deshalb begrenzt. Lage, Topographie und die zu berücksichtigenden Nutzungsbedürfnisse führen somit zwangsläufig zu einem Konzept in der vorliegenden Form. Würde man im heutigen Zeitpunkt den Entschluss fassen, doch noch einen Ideenwettbewerb durchzuführen, kann davon ausgegangen werden, dass die bisherigen, aufwendigen Planungsbemühungen umsonst gewesen wären und die Planung für das Gebiet «Chantarella» um Jahre zurückgeworfen würde. Insbesondere müsste die Gemeinde auf unbekannte Zeit hinaus mit der Hotelruine leben, was aus touristischer Sicht unerwünscht ist.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Auf die Erarbeitung weiterer Entscheidungsgrundlagen soll verzichtet werden. Im Planungsbericht ist darzulegen, weshalb ein Ideenwettbewerb im heutigen Zeitpunkt als nicht notwendig erachtet wird.

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Trennung zwischen Siedlung und Landschaft
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Formell ist die Villenzone im Baugebiet "eingebettet", weil talseitig mittels einer Freihaltezone (gemäss Art. 93 BauG "...zur Gliederung von Baugebieten...") eine Verbindung mit der Wohnbauzone und oben mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hergestellt wird. Die Villenzone wäre somit unter diesem Aspekt keine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone. Materiell erfolgt jedoch tatsächlich und optisch kein Zusammenschluss zwischen der bestehenden Siedlung im Gebiet Tinus und den Villen auf dem Plateau in Chantarella. Die zwei bestehenden und fünf zusätzlichen Bauten wirken optisch abgelöst und zersiedelnd.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Die hier gemachten Aussagen stehen im Widerspruch zu derjenigen auf der nächsten Seite. Dort vertritt das ARP die Ansicht, dass das freizuhaltende Gebiet im weiträumigen Blickfeld nur "als noch nicht überbauter Gürtel zwischen der bestehenden, dicht überbauten Siedlung und dem zukünftig dispers überbauten Villengebiet Chantarella" erscheint. Mit dieser Aussage wird bestätigt, dass ein gewisser Siedlungszusammenhang besteht. Es kann deshalb nicht gleichzeitig von einer "optisch abgelösten Wirkung" und "Zersiedelung" gesprochen werden.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Es sind keine Änderungen erforderlich

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Freihaltezone
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die vorgeschlagene Freihaltezone gewährleistet eine Freihaltung des vom Talboden aus betrachtet exponiertesten Teils der Hangflanke unterhalb Chantarella. Im weiträumigen Blickfeld erscheint das freizuhaltende Gebiet wohl aber nur als noch nicht überbauter Gürtel zwischen der bestehenden dicht überbauten Siedlung und dem zukünftig dispers überbauten Villengebiet Chantarella. Was aus der "Froschperspektive" durchaus als sinnvolle Freihaltung erscheint, wird aus grösserer Sichtdistanz fragwürdig.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	siehe Erläuterungen auf der vorhergehenden Seite
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Es sind keine Änderungen erforderlich

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Nutzweise
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Der Bedarf an öffentlichen oder im öffentlichen Interesse stehenden Bauten und Anlagen ist in den Planungsunterlagen nachgewiesen. Soweit es sich bei den Kutschenabstellboxen oder -plätzen nur um "Parkierungsmöglichkeiten" für Kutschen – vergleichbar mit öffentlich zugänglichen Autoabstellplätzen – handelt, lässt sich dies mit dem Nutzungszweck einer ZöBA vereinbaren. Die ZöBA kann aber nicht als Bauzone für gewerbliche Nutzungen zweckentfremdet werden, indem die Kutschereiunternehmen am fraglichen Standort eigentliche Betriebszentren aufbauen.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Eine Zweckentfremdung für gewerbliche Nutzungen ist nicht beabsichtigt. Es geht lediglich darum, für die Kutschen geeignete Abstellmöglichkeiten zu schaffen.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Es sind keine Änderungen notwendig

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Lärm-Empfindlichkeitsstufe
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen, ob die Empfindlichkeitsstufe II für die ZöBA in Chantarella unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen nach Art. 10 Abs. 2 der Vorschriften angemessen ist. Allenfalls wäre die ES III angemessen und im Zonenplan dementsprechend eine Aufstufung mittels Schraffur zu kennzeichnen.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen in der ZöBA könnte eine Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) tatsächlich von Vorteil sein. Damit könnte innerhalb der ZöBA ein grösserer Nutzungsspielraum geschaffen werden. Gegenüber der benachbarten Villenzone ist ohnehin die Lärm-Empfindlichkeitsstufe der Villenzone, also die ES II (nicht störend), einzuhalten. ■■■■■ hat sich mit der Aufstufung denn auch einverstanden erklärt, da für die Villenzone keine Nachteile zu erwarten sind.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Die ZöBA «Chantarella» ist von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (nicht störend) in die ES III (mässig störend) aufzustufen (Schraffur im Zonenplan)

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Wintersportzone
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Im Bereich oberhalb der Villa Chantarella ausserhalb des Perimeters "Spezialplanung Chantarella" überlagert die Wintersportzone Waldareal. Diese Abweichung zum Zonenplan 1:2500 gemäss Vorprüfungsvorlage ist zu bereinigen und bedarf gegebenenfalls noch der forstrechtlichen Regelung.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Die geplante Skiwegverbindung aus Salastrains-Corviglia in Richtung Mittelstation Chantarella soll in den rückwärtigen Bereich des Hotelgeländes gelegt werden. Die genaue Lage ist allerdings noch nicht fixiert. Aufgrund der topographischen Situation ist es jedoch denkbar, dass geringfügig Waldflächen tangiert werden. Die forstrechtliche Regelung (Dienstbarkeitsvertrag oder allenfalls Rodungsbewilligung) sollte jedoch erst dann getroffen werden, wenn die genaue Linienführung der Skiwegverbindung festgelegt ist. Da vorgesehen ist, die Planung «Chantarella» gleichzeitig mit der übrigen Ortsplanungsrevision zur Abstimmung zu bringen, kann auch auf einen separaten Zonenplan-Ausschnitt für das Teilgebiet «Chantarella» verzichtet werden. Dessen Inhalt ist in den Zonenplan "Siedlung" zu integrieren.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	– Der Sachverhalt ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht aufzuführen – Überführung der Inhalte des Zonenplan-Ausschnittes «Chantarella» 1:5000 (Perimeter, Zonierung) in den Zonenplan "Siedlung" 1:2500

Planungsmittel:	Zonenplan
Thema:	Materialablagerungszone
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Mit Beschluss Nr. 1052 vom 13. Mai 1997 genehmigte die Regierung den Regionalen Richtplan, Richtplanvorhaben Materialabbau, Materialablagerungen und Inertstoffdeponien. Das Konzept sieht vor, dass in der Region Oberengadin zwei Grossdeponien für Inertstoffe und nicht wieder verwertbares Aushubmaterial betrieben werden. Grundsätzlich ist somit der gesamte regionale Bedarf an Materialablagerungsstellen abgedeckt. Demzufolge ist es nicht erforderlich, dass die Gemeinde St. Moritz über eine eigene Materialablagerungszone für nicht wieder verwertbares Material verfügt. Bezüglich der Materialablagerungszone im Gebiet Chantarella kann demnach aus umweltrechtlicher und raumplanerischer Sicht keine Genehmigung beantragt werden.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Diese Feststellung ist richtig. Da der Immissionsschutz-Hügel auch ohne die Festlegung einer Materialablagerungszone erstellt werden kann, hat die Streichung keinen Einfluss auf das Gestaltungskonzept.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Streichung der Materialablagerungszone im Zonenplan

Planungsmittel:	Genereller Gestaltungsplan
Thema:	Schüttung eines Immissionsschutzes und Aussichtshügels
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Eine gewisse Trennung zwischen ZöBA und Villenzone mittels einer Schüttung könnte zweckmässig sein. Ein eigentlicher Aussichtshügel innerhalb einer "totalen Aussichtslandschaft", wie dies das Oberengadin im allgemeinen und die Hügelkuppe Chantarella im speziellen darstellt, ist hingegen nicht verständlich. Zudem scheint aufgrund der Unterlagen, dass eine Ablagerung ausschliesslich mit Aushubmaterial von den geplanten Villenstandorten nie das in den Plänen dargestellte Volumen erreichen kann. Ein Hügel mit ausschliesslich diesem Aushubmaterial wäre in der Ausdehnung somit sicher kleiner. Die Zufuhr von Aushubmaterial aus anderen Gebieten ist aufgrund der zu benützenden Transportwege äusserst fragwürdig. Die Gestaltung einer Materialschüttung im Sinne eines Immissionsschutzes bedarf einer stichhaltigen Begründung und hat, wenn die Begründung überzeugen kann, in jedem Fall nach den Prinzipien der guten Landschaftsgestaltung zu erfolgen und nicht nach denjenigen der billigsten Entsorgungsvariante.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	• Der Aussichtspunkt auf dem Immissionsschutzhügel stellt lediglich eine Option dar ("kann"-Vorschrift). Aus kommunaler Sicht steht die Erstellung dieses Aussichtspunktes denn auch nicht im Vordergrund. Ein öffentlich zugänglicher Aussichtspunkt auf dem Hügel steht allerdings in einem gewissen Widerspruch zur Zielsetzung, einen Immissionsschutz zwischen der ZöBA und dem Villengebiet zu schaffen. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der Argumente des ARP sollte auf den Aussichtspunkt auf dem Hügel verzichtet werden. • Der in den Plänen dargestellte Hügel zeigt eine maximale Variante auf. Der Hügel muss nicht zwingend diese Grösse annehmen. Die Überarbeitung hat denn auch bereits zu einer Reduktion des bisherigen Volumens geführt. Sollte für die Schüttung des Hügels tatsächlich Material fehlen, kann dies von Bauvorhaben aus den benachbarten Gebieten Tinus, Salastrains (Ski-WM) und Oberalpina herbeigeführt werden. Die Transportwege aus diesen Gebieten sind jedenfalls kürzer, als wenn das Material auf eine der zur Verfügung stehenden Deponien gebracht werden muss. Das vorgesehene Konzept erfüllt damit auch die Anliegen des Umweltschutzes. • Die Schüttung eines Immissionshügels ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll: – Bauten in der ZöBA, z.B. Unterstände für Kutschen, können aus landschaftlicher Sicht nicht an die Krete gestellt werden. Hingegen ist es möglich, diese in den Hügel zu integrieren. Damit fallen sie auch weniger auf. – In der ZöBA gilt neu die ES III, in der Villenzone die ES II. Nutzungen in der ZöBA müssen also gegenüber der Villenzone die Lärm-Grenzwerte der ES II berücksichtigen. Ohne Immissionsschutzhügel könnte diese Anforderung allenfalls nicht erfüllt werden. Es handelt sich also nicht um eine billige Entsorgungsvariante. Der Gestaltung des Hügels wird aufgrund seiner prominenten Lage eine hohe Bedeutung zukommen. Bekanntlich legen Villenbesitzer grossen Wert auf eine gute Umgebungsgestaltung. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine gute gestalterische Lösung geschaffen wird.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	– Auf die Errichtung eines Aussichtspunktes auf dem Immissionsschutz-Hügel ist zu verzichten – Im Planungs- und Mitwirkungsbericht ist zu begründen, wieso ein Immissionsschutz-Hügel notwendig ist

Planungsmittel:	Generelle Erschliessungspläne
Thema:	Koordination mit GEP "Siedlung"
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung wurden im Generellen Erschliessungsplan auch für das Gebiet Chantarella Festlegungen vorgeschlagen, welche zum Teil nicht mit den Inhalten der vorliegenden Generellen Erschliessungspläne übereinstimmen. Diesbezüglich ist im Rahmen der Gesamtrevision eine Übereinstimmung anzustreben.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Da die Generellen Erschliessungspläne (GEP) für das Siedlungsgebiet und die GEP für das Teilgebiet "Chantarella" nicht zeitgleich, sondern nachgelagert erarbeitet worden sind, konnte nicht vermieden werden, dass die Festlegungen teilweise nicht identisch sind. Die GEP "Chantarella" wurden mit den zuständigen Ämtern erarbeitet und auf das Überbauungs- und Erschliessungskonzept abgestimmt. In den Generellen Erschliessungsplänen für das gesamte Siedlungsgebiet sollte deshalb auf die Darstellung von Erschliessungs-Festlegungen innerhalb des Perimeters der Teilgebietsplanung «Chantarella» verzichtet werden. Stattdessen ist dort ein Hinweis auf die detaillierteren GEP «Chantarella» anzubringen.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Die verschiedenen Generellen Erschliessungspläne sind im Sinne der Erwägungen aufeinander abzustimmen.

Planungsmittel:	Genereller Erschliessungsplan, Teilplan "Verkehrsanlagen"
Thema:	Skiwegverbindung
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Skiwegverbindung beschränkt sich auf den Generellen Erschliessungsplan Chantarella und findet im Generellen Erschliessungsplan Siedlung keine Anschlusspunkte. Teilweise ist der Skiweg als Überlagerung über Waldareal eingetragen. Diesbezüglich sind Abklärungen hinsichtlich der forstrechtlichen Regelung zu treffen.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	• Da die genaue Linienführung des Skiweges noch nicht bekannt ist, könnte auf dessen Darstellung im Generellen Erschliessungsplan, Teilplan "Verkehrsanlagen", auch verzichtet werden, soweit er sich ausserhalb des Planungspereimeters verzichtet. Für die Sicherstellung ausserhalb des Perimeters ist im Zonenplan eine Wintersportzone ausgeschieden. • Bezüglich der notwendigen forstrechtlichen Regelung siehe Erläuterungen auf Seite 7.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Im Generellen Erschliessungsplan, Teilplan "Verkehrsanlagen", ist auf die Darstellung des Skiweges zu verzichten, soweit er sich ausserhalb des Planungspereimeters befindet.

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Qualitätsanforderungen an Villenstandorte
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Der vorgeschlagene Generelle Gestaltungsplan liefert allenfalls mit Ausnahme der im Konzept enthaltenen Freihaltung des talseitig exponierten Teils der Chantarella-Terrasse keine brauchbaren Resultate. Die Baubereiche für Villen sind keiner Ordnung und keinem Überbauungskonzept unterstellt. Es sollte deshalb überprüft werden, ob höhere Qualitätsanforderungen gestellt werden sollen, oder ob die üblichen Vorschriften bezüglich der Villenzone Chantarella nach Art. 81 und Art. 85 BauG angebracht wären. Die Freihaltung des talseitigen Teils der Terrasse könnte auch mittels einer durchgehenden Baugestaltungslinie mit Begrenzungsfunktion im Sinne von Art. 111 BauG fixiert werden.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Mit dem Generellen Gestaltungsplan (Plan und Vorschriften), dem detaillierteren Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept (siehe Anhang der Vereinbarung) sowie den im Baugesetz formulierten generellen Gestaltungsanforderungen kann eine gute Gestaltung des Villengebietes gewährleistet werden. Weitergehende Regelungen sind aus unserer Sicht nicht notwendig.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Zur Sicherstellung einer guten Siedlungsqualität sind keine weiteren Massnahmen erforderlich

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Art. 2: Grundlagen
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Diese Bestimmung soll ersatzlos aufgehoben werden, weil der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan in demjenigen Detaillierungsgrad ausformuliert werden müssen, der für eine Genehmigung der Spezialplanung genügt. Das zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern erarbeitete Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept ist nur Bestandteil einer privatrechtlichen Vereinbarung und ist soweit notwendig in den Planungsinstrumenten der öffentlich-rechtlichen Grundordnung umzusetzen.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan sind in einem höheren Detaillierungsgrad ausgearbeitet, als es üblich ist. Dies vor allem deshalb, weil es sich um lediglich eine einzelne Grundeigentümerin handelt und weil kein nachgelagertes Quartierplanverfahren durchgeführt werden soll. Es ist deshalb sinnvoll, dass in den Vorschriften ein Hinweis auf die detaillierteren Unterlagen des Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzeptes erfolgt, das als Grundlage für die Erarbeitung des GGP und GEP gedient hat. Im übrigen ist in den Vorschriften der Teilgebietsplanung «Serletta» eine ähnliche Formulierung enthalten wie die vorliegende in Artikel 2. Dort hat das ARP jedoch keine Beanstandungen vorgebracht. Auf eine Änderung sollte deshalb verzichtet werden.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Der Antrag des ARP ist abzulehnen. Artikel 2 ist beizubehalten.

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Art. 3: Verhältnis zum Baugesetz (neu: entfällt)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Vorschriften des Baugesetzes gelten in jedem Fall (Abs. 1). Die übergeordnete Gesetzgebung geht der Baugesetzgebung der Gemeinde immer vor (Abs. 1). Der Zeitpunkt der Abstimmung über die vorliegende Spezialplanung wird im Ermessen des Gemeindevorstandes gleichzeitig mit der Abstimmung über die Totalrevision der Ortsplanung festgelegt (Abs. 2). Artikel 3 ist ersatzlos aufzuheben, weil diese Bestimmung inhaltlos oder gar widersprüchlich zum übergeordneten Gesetz ist.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Zu Abs. 1: Die Feststellung ist grundsätzlich richtig. Ein Hinweis auf das kommunale und das übergeordnete Recht ist nur erfolgt, damit für alle Beteiligten klar ersichtlich ist, auf welche gesetzlichen Grundlagen Bezug zu nehmen ist. Auf Absatz 1 könnte aber auch verzichtet werden, da dessen Inhalt ohnehin gilt. Zu Abs. 2: Die Aussage, dass die Teilgebietsplanung «Chantarella» gleichzeitig mit der übrigen Ortsplanungsrevision zur Abstimmung gebracht werden soll, gehört eigentlich nicht in die Vorschriften. Nach Inkrafttreten dieser Vorschriften ist eine solche Aussage nämlich bereits Vergangenheit. Sie ist zur späteren Realisierung der Überbauung nicht notwendig. Artikel 3 kann demzufolge – wie vom ARP vorgeschlagen – aufgehoben werden.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Artikel 3 ist zu streichen

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Art. 11: Grüngelände (neu: Art. 8)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Das Pendant im Zonenplan nennt sich Freihaltezone. In diesem Sinne wäre die Marginalie "Freihaltelände" zweckmässiger.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	Gemäss Art. 110 des Baugesetz-Entwurfes dürfen in einem Freihaltelände keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Grüngeländes ist jedoch ein Bereich ausgeschieden, in dem oberirdische Stütz- und Futtermauern, Treppen, Wege und dgl. angelegt werden dürfen. Im "Grüngelände" gemäss Generellem Gestaltungsplan «Chantarella» sind Hochbauten also teilweise zugelassen, im Gegensatz zum "Freihaltelände" gemäss Baugesetz. Deshalb darf das "Grüngelände" in diesem Fall nicht als "Freihaltelände" bezeichnet werden.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Ablehnung des Antrags. Auf eine Änderung ist zu verzichten.

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Art. 12: Immissionsschutz (neu: Art. 9)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Die Bauart des geplanten Immissionsschutzes ist in Art. 12 nicht genau umschrieben. Denkbar ist eine Hügelschüttung, aber möglicherweise auch eine Baute. Diesbezüglich muss der GGP abschliessend Auskunft erteilen.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Grundsätzlich ist der Immissionsschutz in Form einer Hügelschüttung vorgesehen. Der Generelle Gestaltungsplan lässt jedoch die Möglichkeit offen, dass entweder gleichzeitig mit der Hügelschüttung oder in einem späteren Zeitpunkt Bauten in den Hügel integriert werden können (innerhalb des Baubereiches M). Ausgeschlossen ist die Möglichkeit, lediglich eine Baute – ohne Hügelschüttung – zu errichten. Aus gestalterischen Überlegungen wäre eine solche Lösung an dieser empfindlichen Lage nicht vertretbar. Artikel 12 ist allenfalls etwas missverständlich formuliert, was zu unterschiedlichen Interpretationen führen kann. Dieser Artikel ist deshalb soweit anzupassen, dass das oben beschriebene Konzept daraus klar ersichtlich wird.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Überprüfung und Anpassung von Artikel 12 im Sinne der Erwägungen

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Art. 15 Abs. 1: Geländegestaltung (neu: Art. 12)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Artikel 15 wiederholt eine Vorschrift in Art. 145 Abs. 1 Ziffer 10 BauG, die für sämtliche Baueingaben verbindlich ist, und ist deshalb ersatzlos zu streichen.

Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Die Umgebungsgestaltung bildet ein zentrales Thema dieser Planung. Es ist deshalb notwendig, dass bereits im Zeitpunkt der Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes konkrete Vorstellungen über die zukünftige Geländegestaltung entwickelt werden. Die zukünftige Geländegestaltung ist mit zahlreichen Querprofilen dokumentiert. Gleichzeitig sind Höhenkurvenpläne mit dem bestehenden und dem zukünftigen, neu gestalteten Terrain erstellt worden. Diese Unterlagen bilden wichtige Beurteilungsgrundlagen für die spätere Baugesuchsprüfung. Artikel 15 ist deshalb dahingehend anzupassen, dass bereits heute die zukünftige Geländegestaltung geregelt wird, wobei im Rahmen der konkreten Projektierung bzw. im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen noch gestattet werden sollen.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Anpassung von Artikel 15 im Sinne der Erwägungen

Planungsmittel:	Vorschriften
Thema:	Art. 15 Abs. 2: Verwertung Aushubmaterial (neu: Art. 12 Abs. 3)
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	– Der Grundsatz, wonach anfallendes Aushubmaterial in erster Linie verwertet werden soll, ist in der übergeordneten Umweltschutzgesetzgebung verankert. Art. 15 Abs. 2 kann somit ersatzlos gestrichen werden. – Angenommen, der Immissionsschutz wird erst in einem späteren Zeitpunkt realisiert, ist es möglich, dass Aushubmaterial von vorhergehenden Bauvorhaben zwingend innerhalb des Perimeters verwertet werden muss. Damit wird ein Zwang (indirektes Präjudiz) hinsichtlich von Terrainveränderungen geschaffen, welches die Baubehörde in der Entscheidungsfindung eher behindern könnte.

Beurteilung durch Gemeinderat:

Erwägungen:	– Die Feststellung des ARP, dass die Regelung gemäss Absatz 2 bereits in der übergeordneten Gesetzgebung verankert ist, ist grundsätzlich richtig. Trotzdem soll daran festgehalten werden, damit im späteren Baubewilligungsverfahren von vornherein Klarheit über die Verwendung des Aushubmaterials besteht. – Es kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz (Hügelschüttung) im frühestmöglichen Zeitpunkt erstellt wird. Zudem werden – aufgrund der Situierung der Villen – Geländeänderungen ohnehin notwendig. Es dürfte also unproblematisch sein, das anfallende Aushubmaterial innerhalb des Planungsgebietes wieder zu verwenden.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Es sind keine Änderungen vorzunehmen

Planungsmittel:	Verschiedenes
Thema:	Abbruch Hotel «Chantarella»
Antrag / Empfehlung / Bemerkungen des ARP:	Aus kulturhistorischer Sicht ist der Abbruch des ehemaligen Hotels Chantarella, welches im kommunalen Inventar für Kulturobjekte als erhaltenswert eingestuft ist, zu bedauern. Aus landschaftlicher Sicht ist die Überbauung des Chantarella-Hügels mit zerstreuten Villen ebenfalls zu bedauern. Wenn die Hotelbaute unbedingt abzubauen ist, wäre es angebracht, die Möglichkeit einer vollständigen Freihaltung des Chantarella-Hügels zu überprüfen. Die vorgeschlagenen, öffentlichen Nutzungen im Bereich Chantarella könnten zumindest teilweise dennoch realisiert werden.
Beurteilung durch Gemeinderat:	
Erwägungen:	Das Hotelgebäude ist baulich in einem desolaten Zustand. Zu diesem Schluss gelangt ein Analysebericht mit Fotodokumentation, der dem Amt für Raumplanung nachträglich zugestellt worden ist. Eine Instandstellung muss ausgeschlossen werden. Ob die öffentlichen Nutzungen im gewünschten Mass tatsächlich realisiert werden könnten, wenn der Chantarella-Hügel sonst vollständig freigehalten würde, muss in Frage gestellt werden. Es gilt nämlich zu beachten, dass das Hotelgelände im Besitze [REDACTED] ist. Die Gemeinde müsste also diese Flächen enteignen, wenn sie ihre Bedürfnisse in vollem Umfang realisieren möchte. [REDACTED] wird das gesamte Hotelgelände sowie die Via Tinus entschädigungslos an die Gemeinde abtreten. Es ist deshalb auch ein Gebot der Fairness, wenn die Grundeigentümerin im Gegenzug die Möglichkeit erhält, auf einem Teil des übrigen Chantarella-Geländes eine bauliche Nutzung zu realisieren. Das vorliegende Konzept erfüllt also sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Bedürfnisse.
Beschluss Gemeinderat vom 26.11.98:	Es sind keine Änderungen vorzunehmen