
Gesamtrevision Ortsplanung 1999

Teilgebiet «Chantarella»
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Grundlagen für das Teilgebiet «Chantarella»:

- Genereller Gestaltungsplan «Chantarella»
- Genereller Erschliessungsplan «Chantarella»,
Teilplan "Verkehr"
- Genereller Erschliessungsplan «Chantarella»,
Teilplan "Ver- und Entsorgung"
- Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und zum
Generellen Erschliessungsplan «Chantarella»



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
1.1 Heutige Situation.....	3
1.2 Grundordnung	4
1.3 Bestehende Bauten	4
2. Zielsetzungen.....	5
3. Gesamtkonzept	6
3.1 Zweck.....	6
3.2 Nutzungen im öffentlichen Interesse.....	6
3.3 Nutzungen im privaten Interesse.....	7
3.4 Freihaltung.....	8
3.5 Erschliessung.....	8
3.6 Abbruch und Entsorgung Hotel «Chantarella»	8
3.7 Privatrechtliche Vereinbarung	9
4. Mitwirkung und Vorprüfung	10
4.1 Mitwirkung der Bevölkerung.....	10
4.2 Vorprüfung des Kantons.....	10
5. Abschliessende Beurteilung.....	14

1. Ausgangslage

1.1 Heutige Situation

*Umnutzung des
Hotels «Chantarella»
gescheitert*

Das 1912 erbaute Hotel «Chantarella» steht seit Jahren leer; es ist heute in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Studie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) gelangte zu der Erkenntnis, dass ein Hotel, das den heutigen Anforderungen entsprechen soll, an diesem Standort und innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Eine andere Nutzweise musste daher geprüft werden.

Ein Umbau des Hotelgebäudes für Zweitwohnungen kam für den Gemeinderat nicht in Betracht, da dies den wohnungspolitischen Zielsetzungen widersprechen würde; diese sehen eine Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und gleichzeitig die Förderung des Erstwohnungsbaus vor.

Aufgrund früherer, gescheiterter Projekte musste auch ein Mix mit Erst- und Zweitwohnungen aus wirtschaftlicher Sicht in Frage gestellt werden. Zudem würde mit der Erstellung einer grösseren Anzahl Wohneinheiten ein unverhältnismässiges Verkehrsaufkommen erzeugt, was aus Gründen des Tourismus in diesem Gebiet nicht erwünscht wäre.

Eine andere sinnvolle und auch wirtschaftlich interessante Nutzung des Hotelgebäudes war somit nicht erkennbar, weshalb der Gemeinderat einen Abbruch des Gebäudes mit anschliessender Neunutzung des Areals angestrebt hat.

*Klärung der
Eigentums-
verhältnisse*

An der konkursamtlichen Grundstücksteigerung vom 4. April 1997 wurde das frühere Hotel «Chantarella» samt zwei weiteren Parzellen von [REDACTED] ersteigert. Mit der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse wurden so die Voraussetzungen geschaffen, damit die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in diesem Gebiet im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision neu geregelt werden konnten.

1.2 Grundordnung

Ablösung der zweiten Bauetappe

Das Gebiet «Chantarella» ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der 2. Bauetappe zugeteilt (Villenzonen A und B). Eine Unterteilung der Bauzonen in eine erste und zweite Bauetappe ist rechtlich jedoch nicht mehr zulässig; das Bauzonenland muss in seiner Gesamtheit für die bauliche Nutzung bereit gehalten werden.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision mussten deshalb sämtliche Gebiete, die bisher einer zweiten Bauetappe zugewiesen waren, neuen Nutzungszonen zugeordnet werden; davon betroffen war somit auch das Gebiet «Chantarella».

1.3 Bestehende Bauten

Hotel und Villa «Chantarella»

Das frühere Hotel «Chantarella» und die benachbarte ehemalige Villa «Chantarella» sind im kommunalen Inventar der Kulturobjekte vom Juli 1991 als «erhaltenswert» (Hotel) und als «beachtenswert» (Villa) eingestuft. Gemäss dem neuen Baugesetz sind Änderungen an den im Inventar enthaltenen Objekten der Baubehörde im Voraus anzuzeigen. Diese hat dann zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schutzmassnahmen notwendig sind (BauG Art. 109).

Nachdem feststand, dass eine Revitalisierung des Hotelgebäudes aus wirtschaftlichen Gründen nicht machbar ist, musste eine Entlassung des Hotelgebäudes aus dem Inventar in Betracht gezogen werden.

Villa «Chantarella» und ehemaliges Wäschehaus

Für die Villa «Chantarella» wurde 1986 ein An- und Umbau bewilligt.

Für das ehemalige Wäschehaus wurde im Jahre 1995 eine Baubewilligung für einen Umbau erteilt. Die Bauarbeiten sind jedoch sistiert worden.

Für diese beiden Gebäude ist im Rahmen der Planung «Chantarella» eine dem bewilligten Nutzungszweck entsprechende Zonierung geschaffen worden.

2. Zielsetzungen

Die Planung für das Gebiet «Chantarella» verfolgt nachstehende Zielsetzungen:

- die Schaffung optimaler Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und zukünftige Bedürfnisse;
- die Schaffung von attraktiven öffentlichen Bereichen und Aussichtslagen;
- die Erhaltung von Freiflächen;
- die Freihaltung von Aussichtspunkten;
- die gute Gestaltung der geplanten Bauten und Anlagen;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen und sparsamen Erschliessung.

Die Umsetzung dieser Zielsetzungen erfolgte in einem ersten Schritt mit einem Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept. Die Vorgaben zu diesem Konzept wurden durch die Gemeinde erarbeitet. In einem zweiten Schritt erfolgte die Konkretisierung und planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzepts durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin.

3. Gesamtkonzept

3.1 Zweck

Die Nutzung, Bebauung und Erschliessung des Planungsgebietes «Chantarella» ist in einem Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept festgehalten. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Interessen. Es dient insbesondere der Interpretationshilfe für den grundeigentümerverbindlichen Generellen Gestaltungsplan und den Generellen Erschliessungsplan, welche die planungsrechtliche Umsetzung des Konzepts bilden, sowie für die späteren Baubewilligungsverfahren.

3.2 Nutzungen im öffentlichen Interesse

Es besteht ein ausgewiesenes Bedürfnis nach zusätzlichen öffentlichen Angeboten. Das Hotelgelände eignet sich dafür in idealer Weise:

Bergbahnen

Die Bergbahnen sind auf Service-Räume angewiesen. Ausserdem ist ein Umschlagplatz für den Materialtransport nach Corviglia erforderlich.

Abstellplätze

Betriebspersonal und Dienststellen benötigen Abstellplätze für ihre Fahrzeuge.

Die heutige Situation ist für die Pferdekutschenhalter unbefriedigend, da keine geeigneten Standplätze und auch keine Einstellmöglichkeiten für die Kutschen bestehen. In einem neuen Gebäude könnten abschliessbare Einstellboxen für die Kutschen vorgesehen werden.

Touristische Infrastruktur

Vor dem Hotelgebäude führt ein öffentlicher Fuss- und Wanderweg vorbei. Zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur sollen Verpflegungsmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten und Toilettenanlagen angeboten werden können.

Die Skiabfahrt soll in Richtung Mittelstation verlängert und über einen direkten Zugang à-Niveau ins Stationsgebäude geführt werden können. Mit der Schaffung dieser attraktiven und raschen Verbindung kann ein langgehegter Wunsch der Skifahrer erfüllt werden.

Bauvolumen

Insgesamt soll – ergänzend zu den bestehenden Bauten an diesem Ort – ein Bauvolumen von maximal 9500 m³ (berechnet nach SIA 116) für öffentliche Bauten und Anlagen ermöglicht werden.

Entschädigungslose Landabtretungen an die Gemeinde

Die oben aufgeführten, vielfältigen Nutzungsbedürfnisse der Gemeinde liegen in einem hohen öffentlichen und touristischen Interesse. Das dafür notwendige Land befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern gehört [REDACTED]. [REDACTED] hat sich im Rahmen der nun vorliegenden Teilgebietsplanung jedoch bereit erklärt, die gesamte Fläche des Hotelstandortes bis zur Mittelstation (ca. 5750 m²) entschädigungslos an die Gemeinde zur öffentlichen Nutzung abzutreten. Die Via Tinus, die heute noch in privatem Besitz ist, wird ebenfalls entschädigungslos an die Gemeinde abgetreten, soweit sie sich innerhalb des Perimeters des Generellen Erschliessungsplanes befindet. Dazu gehören auch die Flächen für zukünftige Strassenausbauten inkl. Ausweichstellen (total rund 4400 m²).

Damit ist eine wichtige Voraussetzung geschaffen worden, um die erwähnten öffentlichen Bedürfnisse auch tatsächlich realisieren zu können.

3.3 Nutzungen im privaten Interesse

Neben der Durchsetzung der öffentlichen Anliegen galt es auch, für die berechtigten privaten Interessen die notwendigen Grundlagen zu schaffen:

Villennutzung

Für eine teilweise Überbauung des Chantarella-Hanges eignet sich das unterhalb des Hotelgebäudes liegende, künstliche Geländeplateau, das früher für Sportanlagen benutzt worden ist. Auf dieser Ebene können maximal fünf Villen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 4'330 m² erstellt werden. Die vorgesehene Dichte erlaubt eine gute Einpassung der Bauten in das Landschaftsbild.

Eine lockere Villenüberbauung liegt auch im langfristigen wirtschaftlichen Interesse von St. Moritz, da diese eine hohe Wertschöpfung versprechen.

Allgemeine Wohnnutzung

Im unteren, südöstlichen Teil von Parzelle 1685 können zusätzlich zwei terrassierte Doppel-Wohnhäuser mit einer BGF von insgesamt 1'000 m² errichtet werden.

3.4 Freihaltung

Der exponierte, gut einsehbare Hang zwischen dem oberliegenden Villengebiet und den untenliegenden Wohnhäusern bleibt als Grünfläche erhalten. In diesem Bereich sind nur Stützmauern, Treppen und dgl. sowie unterirdische Anlagen zur Erschliessung und Parkierung gestattet.

3.5 Erschliessung

Siedlungsorientierte Strasse

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt über die Via Tinus. Bei der Via Tinus handelt es sich um eine "siedlungsorientierte" Strasse. Die Gestaltung der Strasse wird deshalb auf kleine Geschwindigkeiten ausgerichtet. Entsprechend der Ausrichtung dieses Strassentyps sind die verkehrstechnischen Anforderungen von untergeordneter Bedeutung; der Ausbaugrad wird niedrig angesetzt (vgl. dazu Norm SN 640 045 der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute VSS).

3.6 Abbruch und Entsorgung Hotel «Chantarella»

Deponierung des Abbruchmaterials nicht möglich

Das Hotelgebäude, das sich in einem desolaten baulichen Zustand befindet, wird auf Kosten der Grundeigentümerin abgebrochen und entsorgt. Ursprünglich war vorgesehen, das Mauerwerk an Ort und Stelle zu verarbeiten, zu deponieren und mit Erdreich zu überdecken. So hätte mit dem Abbruchmaterial ein Sicht- und Lärmschutz geschaffen werden können, der das Villengebiet vor allfälligen Emissionen aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geschützt hätte.

BUWAL-Richtlinie

Für Damm- und Geländeschüttungen darf gemäss der "Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle" lediglich "Recycling-Kiessand P" sowie unverschmutztes Aushubmaterial verwendet werden. Die Verwendung anderer mineralischer Bauabfälle, wie zum Beispiel Mischabbruch, ist verboten.¹

Der geplante Immissionsschutz darf daher lediglich aus natürlichem Erdmaterial erstellt werden, das zum Beispiel beim Bau der Villen und der unterirdischen Parkieranlagen anfällt.

¹ Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle (Ausbauasphalt, Strassenaufbruch, Betonabbruch, Mischabbruch), BUWAL; Juli 1997

Termine

■■■■■ muss innert zwei Jahren nach Inkrafttreten der Planung «Chantarella» Baugesuche für mindestens drei Villen einreichen. Spätestens sechs Monate nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligungen muss mit dem Abbruch und der Entsorgung des Hotels auf Kosten ■■■■■ begonnen werden. Die Arbeiten müssen innert weiterer sechs Monate abgeschlossen sein.

Dieses Vorgehen ist in einer privatrechtlichen Vereinbarung, die zwischen ■■■■■ abgeschlossen worden ist, festgehalten.

3.7 Privatrechtliche Vereinbarung

Verschiedene Sachverhalte sind nicht in den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und zum Generellen Erschliessungsplan geregelt, sondern in einer privatrechtlichen Vereinbarung festgehalten worden. Zu erwähnen wären zum Beispiel Vereinbarungen über die Landabtretungen, über den Abbruch und die Entsorgung des Hotelgebäudes, über den allfälligen Ausbau der Via Tinus sowie über die Erstellung sämtlicher Infrastrukturanlagen.

4. Mitwirkung und Vorprüfung

4.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind sechs Einzelanträge zur Teilgebietsplanung «Chantarella» eingegangen. Vier davon stammten von [REDACTED] selber. Mit [REDACTED] konnte eine Einigung erzielt werden.

Die zwei abgelehnten Anträge einer benachbarten Stockwerkeigentümergeinschaft sind in Form von Einsprachen an den Gemeinderat weitergezogen worden. Dabei ging es um die Verlegung des Baubereiches C/D und eine Neu-gruppierung der Villenstandorte, damit ausreichend Platz für eine Skiabfahrt und einen Wanderweg zur Verfügung stehen würde.

Der Gemeinderat hat beide Einsprachen abgelehnt, da deren Berücksichtigung zu einer deutlichen Verschlechterung des Überbauungskonzepts geführt hätte. Zudem ist es für die Skifahrer attraktiver, wenn diese auf direktem Weg zur Mittelstation fahren können, da eine Weiterführung der Skiabfahrt bis ins Dorf nicht möglich ist. Eine solche Skiabfahrt könnte auch die sicherheitstechnischen Anforderungen, die gemäss den massgebenden Richtlinien erfüllt werden müssen, nicht einhalten.

Nähere Angaben zum Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren finden sich in den Detailberichten des Gemeinderates vom 26. November 1998.

4.2 Vorprüfung des Kantons

Kritik am Überbauungskonzept

Das Amt für Raumplanung hat im Vorprüfungsbericht Kritik an der Teilgebietsplanung «Chantarella» geübt. Dies vor allem deshalb, weil nach Ansicht des Kantons mit dem Boden zu wenig haushälterisch umgegangen wird. Weiter bedauert das ARP auch den Abbruch des ehemaligen Hotels «Chantarella».

Abschliessend hält das Amt für Raumplanung jedoch fest, dass die Gemeinde am bisherigen Konzept festhalten könne, falls dies in ihrem Interesse liege. In diesem Fall sollten die

Anregungen und Empfehlungen des Vorprüfungsberichts noch berücksichtigt werden.

Geht man grundsätzlich von der Idee aus, das Chantarella-Plateau teilweise zu überbauen, so ist realistischerweise nur eine Villen-Überbauung denkbar. Eine lockere, auf die Topographie abgestimmte und gut durchgrünte Anlage ist in diesem Gebiet verträglicher als eine konzentrierte Ansammlung von Gebäuden. Theoretisch kommt als Alternative eigentlich nur die vollständige Freihaltung in Frage. Dies würde aber bedeuten, dass auch die für die Gemeinde wichtigen öffentlichen Nutzungen nicht im vorgesehenen Masse realisierbar wären.

Grundsätzlich hält auch das ARP eine Überbauung für möglich, weshalb der Gemeinderat das ursprüngliche Konzept weiterverfolgt und verbessert hat. Dabei wurde vor allem grosser Wert auf eine gute Umgebungsgestaltung gelegt.

Was den Abbruch des Hotels «Chantarella» anbelangt, wurde den kantonalen Stellen eine Fotodokumentation und ein Analysebericht über den baulichen Zustand des Gebäudes zugestellt. Damit konnte den Amtsstellen eindrücklich dokumentiert werden, dass sich der Baukörper in einem desolaten baulichen Zustand befindet und nicht mehr gerettet werden kann.

Verzicht auf
Ideenwettbewerb

Das ARP formulierte in seinem Vorprüfungsbericht die Empfehlung, mehr Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, damit die für die Gemeinde und die Siedlungsentwicklung beste Lösung erreicht werden könne.

Stellungnahme des Gemeinderates: 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 Hotelgebäude, 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.

Hätte man im Anschluss an das Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren den Entschluss gefasst, doch noch einen Ideenwettbewerb durchzuführen, wären die bisherigen, aufwendigen Planungsbemühungen umsonst gewesen, und die Planung für das Gebiet «Chantarella» wäre um Jahre zurückgeworfen worden. Insbesondere müsste die Gemeinde auf unbestimmte Zeit hinaus mit der Hotelruine leben, was aus touristischer Sicht unerwünscht ist.

Wintersportzone und Wald

Im Bereich oberhalb der Villa «Chantarella», ausserhalb des Perimeters der Teilgebietsplanung «Chantarella», überlagert die Wintersportzone Waldareal. Gemäss ARP bedarf diese Überlagerung noch der forstrechtlichen Regelung.

Stellungnahme des Gemeinderates: 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) soll jedoch erst dann getroffen werden, wenn die genaue Linienführung der Skiwegverbindung festgelegt ist.

Immissionsschutz

Gemäss Vorprüfungsbericht bedarf die Gestaltung einer Materialschüttung im Sinne eines Immissionsschutzes 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.

Stellungnahme des Gemeinderates:

- 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 weniger auf.
 - In der ZöBA gilt 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.

- Der in den ursprünglichen Plänen dargestellte Hügel zeigte eine maximale Variante auf. Der Hügel muss nicht zwingend diese Grösse annehmen. Die Überarbeitung hat denn auch zu einer Reduktion des ursprünglichen Volumens geführt.

Sollte für die Schüttung des Hügels tatsächlich Material fehlen, wie vom ARP vermutet wird, 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 vorliegende Konzept erfüllt damit auch die Anliegen des Umweltschutzes.

Es handelt sich also nicht um eine billige "Entsorgungsvariante". Der Gestaltung des Hügels wird aufgrund seiner prominenten Lage eine hohe Bedeutung beigemessen. Bekanntlich legen auch Villenbesitzer grossen Wert auf eine gute Umgebungsgestaltung. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine gute gestalterische Lösung geschaffen wird.

5. Abschliessende Beurteilung

Aus Sicht der Gemeinde und des Tourismus liegt die Teilgebietsplanung «Chantarella» in einem wesentlichen öffentlichen Interesse:

- Das Hotelgebäude, das in einem desolaten baulichen Zustand ist und nicht mehr gerettet werden kann, wird auf Kosten der Grundeigentümerin abgebrochen und entsorgt.
- Die gesamte Fläche des Hotelstandortes bis zur Mittelstation (ca. 5750 m²) wird von der Grundeigentümerin entschädigungslos an die Gemeinde zur öffentlichen Nutzung abgetreten.
- Die Via Tinus, die heute noch in privatem Besitz ist, wird ebenfalls entschädigungslos an die Gemeinde abgetreten, ebenso die Fläche für zukünftige Strassenausbauten (total rund 4400 m²).
- Die vorgesehene Villennutzung liegt im langfristigen wirtschaftlichen Interesse von St. Moritz.
- Mit dem vorliegenden Gesamtkonzept kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen "Bauen" und "Freihaltung" geschaffen werden.