

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

8. August 2006

9. August 2006

921

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Moritz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2006 eine Teilrevision der Generellen Gestaltungsplanung „Kulm-Park“ bestehend aus:

- Teilrevision der Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan „Kulm-Park“ (Art. 2 Abs. 5, Art. 2 Abs. 7 [neu] und Art. 2 Abs. 8)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Kulm-Park (Teilrevision im Bereich „Stadiongebäude“)

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. Juni 2004 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 12. Februar 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 16. Februar 2006. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2006 ersuchte der Gemeindevorstand St. Moritz die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**1. Vorbemerkungen**

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Umbau des alten Tribünen- und Mannschaftsgebäudes des Olympiastadions im „Kulm-Park“ (Umnutzung in eine Wohnbaute). Gemäss rechtskräftigem Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Kulm-Park vom 21. Januar 2001 befindet sich das fragliche Gebäude im „Sportbereich“ mit folgendem Legendeneintrag: „Sanierung Bausubstanz für Einstellräume Wartung Kulm-Bereich, Aufenthalts- und Schulungsräume“.

Mit der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung wird im Wesentlichen das erwähnte Gebäude aus dem „Sportbereich“ ausgenommen, und es wird auf einen Legendeneintrag betreffend Sanierung verzichtet. Stattdessen wird die fragliche Baute einem Villenstandort (als „Baustandort Stadiongebäude mit 550 m² BGF“ bezeichnet) zugewiesen. Sodann werden südwestlich des Baustandes ein „Unterirdischer Parkierungsbereich“ und eine „Zufahrt für Anlieger“ festgelegt. Im neu beschlossenen Art. 2 Abs. 7 der Gestaltungsplan-Bestimmungen ist vorgesehen, dass dem Vorprojekt der Küchel Architects St. Moritz vom August 2002 Richtplancharakter zukomme. Insbesondere seien folgende Gestaltungsanforderungen zu berücksichtigen: Erhaltung des Gebäudes in Form und Erscheinung; die Wiederherstellung der Aussentreppe; die sorgfältige Gestaltung und Einordnung von Mauern und Treppen; die sorgfältige Auswahl von Materialien und Farben sowie der Verzicht auf Aussenanlagen an der Nordseite des Stadiongebäudes.

2. Beurteilung**a) Grundsätzliches**

Der grosse kulturhistorische Wert des Stadiongebäudes ist unbestritten. Es handelt sich um ein Werk mit grossem Seltenheitswert, nicht nur weil dort die bisher einzigen olympischen Winterspiele in der Schweiz (1928 und 1948) ausgetragen wurden, son-

dem auch weil die Anlage – im Vergleich zu anderen Aussensportanlagen der späten 20er Jahre und dem damaligen Stand des architektonischen Entwerfens – als sehr fortschrittlich und charaktervoll zu bezeichnen ist.

Im Zuge des Vernehmlassungsverfahrens haben sich die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) und die kantonale Denkmalpflege (DP) gegen die geplante Umnutzung des Olympiastadions geäußert. Zur Begründung wurde geltend gemacht, dass die Identität der Baute durch die beabsichtigte Umnutzung der ursprünglich öffentlichen Bestimmung zu privaten Zwecken zerstört werde. Auf eine Begutachtung durch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) oder durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) konnte verzichtet werden, da die Anlage in keinem Bundesinventar als Objekt von nationaler Bedeutung enthalten ist.

Es gilt abzuwägen, ob die am 12. Februar 2006 von den Stimmberechtigten beschlossenen Festsetzungen betreffend der kulturhistorischen Wahrung des Stadiongebäudes ausreichen. Dabei sind insbesondere zwei Punkte kritisch zu beleuchten: Zum einen gilt es zu prüfen, ob die neue Wohnnutzung die historische Substanz im Kern beeinträchtigt. Zum anderen ist zu beurteilen, ob das Richtprojekt von Küchel Architects der tatsächlichen Situation hinreichend Rechnung trägt.

b) Wohnnutzung

Das Stadiongebäude wurde nach den olympischen Winterspielen von 1948 nur noch sporadisch für sportliche Zwecke genutzt. Anlässe, welche eine Tribüne vorausgesetzt hätten, wurden keine mehr veranstaltet, weshalb diese schon in früheren Zeiten abgebrochen wurde. Bis vor ca. 20 Jahren wurden die Mannschaftsräume im Stadiongebäude als Clubhaus für Golfspieler im Sommer und Curlingspieler im Winter benutzt. Wegen der unattraktiven Lage aus Sicht der Hotelgäste und der Vereinsmitglieder wurde die Anlage nur minimal unterhalten, so dass sie noch mehr an Attraktivität für touristische Nutzungen verlor. Seit dem Wegzug des Clubhauses zur „Chesa al Park“ konnten im Stadiongebäude weder die Grundbesitzerin noch die Gemeinde konkrete, zukunftsfähige Sportnutzungen ansiedeln.

Die am 12. Februar 2006 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung beinhaltet konkrete, projektorientierte Erhaltungsvorstellungen, welche die tatsächliche Instandstellung und Wiederbelebung des Stadiongebäudes bewirken.

Die Geschichte der europäischen Denkmalpflege hat mehrmals gezeigt, dass die Erhaltung der ursprünglichen oder ursprungsnahen Nutzung der jeweiligen Denkmäler weniger entscheidend ist als die Art und Weise, wie die baulichen Eingriffe bzw. die allfälligen Umnutzungen gestaltet werden. Einfach ausgedrückt ist das „wie“ – auch in der kulturhistorischen Perspektive – oft wichtiger als das „was“. In diesem Sinne wäre die Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung als Olympiastadiongebäude bzw. als Stadiongebäude keine Garantie für eine denkmalgerechte Erhaltung. Im Interesse der langfristigen Erhaltung des Gebäudes müssen deshalb realistische Nutzungen gesucht werden. Die aus Denkmalkreisen angeregten Nutzungen wie Museum, Clubhaus/Restaurant, Hotel-Lounge usw. wären durchaus denkbar. Aber auch diese Nutzungen können den Bestand, den Charakter und die Identität der Originalbaute nicht sicherstellen. Es gilt zu bedenken, dass ein Eingriff in die Bausubstanz mit einem sehr grossen finanziellen Aufwand verbunden ist und dass ein Bedarf als Anxennutzung zum Hotel zumindest heute nicht vorhanden ist. Zudem wären solche Nutzungen nicht viel weniger ursprungsfremd als die angestrebte private Wohnnutzung. In diesem Zusammenhang kann auch nicht von einer denkmalschädlichen Privatisierung eines Denkmals gesprochen werden. Das Stadiongebäude lag immer in Privatbesitz und war nur für Hotelgäste und Vereinsmitgliedern zugänglich. Die Umnutzung zu Wohnzwecken stellt die einzige praktikable Erhaltungsvariante dar, welche innert kurzer Zeit zur Umsetzung resp. zur Sanierung des Stadiongebäudes in Frage kommt. Eine allfällige Beibehaltung der rechtskräftig anerkannten Sport-, Aufenthalts- und Schulungsnutzung oder die Suche nach weiteren ursprungsnäheren Nutzungen würde das Verlustrisiko bzw. die Einsturzgefahr infolge fehlender finanzieller Perspektive unnötig vergrössern. Die Auffassung von Gemeinde und Grundeigentümerin, wonach die vorliegende Umnutzungs- und Restaurierungsabsicht nach jahrelanger, unfruchtbarer Suche nach Folgenutzungen als Glücksfall zu bezeichnen ist, muss geteilt werden.

Die Festsetzung eines Villenbaustandortes ist zusammenfassend eine geeignete Massnahme, um die Erhaltung des Olympiastadiongebäudes zu sichern. Seiner Genehmigung steht daher nichts entgegen.

c) Gestaltungsbestimmungen

Es gilt zu prüfen, ob die beschlossenen Gestaltungsbestimmungen geeignet sind, die vorhandenen kulturhistorischen Werte angemessen zu schützen.

Neben der denkmalpflegerischen Bedeutung des fraglichen Gebäudes gilt es zu berücksichtigen, dass das Stadiongebäude für ein Einzelereignis projektiert und erstellt wurde. Entsprechend wurde es mit sparsamen Materialien realisiert, was jeden Eingriff besonders schwierig macht.

Vorab ist zu bemerken, dass die beschlossenen Gestaltungsbestimmungen viel konkreter sind als der Legendeneintrag im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Kulm-Park vom 21. Januar 2001. Der neu beschlossene Art. 2 Abs. 7 entspricht etwa dem Schutzgrad eines Erhaltungsbereiches nach dem Sprachgebrauch der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Für eine so genannte erhaltenswerte Baute ist zwar kein absoluter Schutz vorgesehen. Dennoch ist die Erhaltung der wichtigsten Elemente wie Form und Erscheinung sicherzustellen. Um dem Einzelfall gerecht zu werden und ein herausragendes gestalterisches Ergebnis sicherzustellen, haben sich die Gemeinde, die Grundeigentümerin und die Bauherrschaft auf eine freiwillige Gestaltungsberatung und Projektbegleitung durch einen schweizweit anerkannten Experten für frühmoderne Architektur einigen können. Eine entsprechende Vereinbarung, welche die Details der Begleitung regelt, wurde von den Parteien mündlich akzeptiert und steht kurz vor der Unterzeichnung. Die Beurteilung der Denkmalwürdigkeit der baulichen Eingriffe wird danach im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die getroffenen Massnahmen geeignet sind, die Standort- und Objektqualitäten des Olympiastadiongebäudes trotz Umnutzung von Sport- zu Zweitwohnungszwecken angemessen zu wahren.

C.**Genehmigung der einzelnen Planungsmittel****a) Teilrevision der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan „Kulm-Park“**

Die am 12. Februar 2006 beschlossene Teilrevision der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan „Kulm-Park“ (Art. 2 Abs. 5, Art. 2 Abs. 7 [neu] und Art. 2 Abs. 8) können aufgrund der vorstehenden Ausführungen genehmigt werden.

D.**b) Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Kulm-Park (Teilrevision im Bereich „Stadiongebäude“)**

Mit der Zuweisung des Stadiongebäudes zu einem Baustandort bleibt die von der Regierung festgelegte Wohnbauzonengrösse von 13'650 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für den Perimeter „Kulm-Park“ unverändert (vgl. Ausführungen in der Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung, S. 9). Die benötigten 550 m² BGF werden nämlich vom Baustandort 5 „Foppas Nord“ verlegt. Die Gemeinde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass am Baustandort 5 „Foppas Nord“ nicht 2'400 m² BGF, sondern nur noch 1'950 m² verbaut werden dürfen (vgl. RB Nr. 3164 vom 20. Dezember 1994). Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision dürfen am Baustandort 5 „Foppas Nord“ neu somit noch 1'400 m² BGF (1'950 m² - 550 m²) verbaut werden. Das ARE wird beauftragt, einen entsprechenden Planeintrag vorzunehmen. Vorbehalten bleiben selbstverständlich abweichende Quartierplanregelungen. Bedingt durch den vorliegenden BGF-Transfer wird die Gemeinde ersucht, bei nächster Gelegenheit die Ausscheidung des Baustandes 5 „Foppas Nord“ im Hinblick auf die neuen Gegebenheiten zu prüfen und gegebenenfalls um einen Bauplatz zu reduzieren.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kulm-Park (Teilrevision im Bereich „Stadiongebäude“) vom 12. Februar 2006 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 und 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 12. Februar 2006 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung „Stadiongebäude“, nämlich die **Teilrevision der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan „Kulm-Park“** (Art. 2 Abs. 5, Art. 2 Abs. 7 [neu] und Art. 2 Abs. 8) sowie der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kulm-Park (Teilrevision im Bereich „Stadiongebäude“)**, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft betreffend Gestaltungsberatung und Projektbegleitung wie vorgesehen zustande kommt und im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt wird.
 - b) Die Gemeinde St. Moritz wird ersucht, den Baustandort 5 „Foppas Nord“ angesichts des auf 1'400 m² BGF reduzierten Ausnützungsvolumens zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
2. Der Gemeindevorstand St. Moritz wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss öffentlich bekannt zu geben.
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

5. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen