



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Amtsregistratur III
Amt für Raumentwicklung

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Genereller Gestaltungsplan «Kulm-Park»: Teilrevision im Bereich «Stadiongebäude»

Planungsbericht gemäss RPV Art. 47

Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Beurteilung	4
2.1	Nutzungszwecke	4
2.2	Schutzwürdigkeit	5
2.3	Baulicher Zustand	5
2.4	Geplantes Umbauprojekt	5
2.5	Wohnbauzonengrösse	7
2.6	Fazit.....	8
3.	Notwendige Änderung der Grundordnung	9
3.1	Situationsplan 1:1'000	9
3.2	Bestimmungen	9
4.	Öffentliche Auflage, Kantonale Vorprüfung.....	11
4.1	Kantonale Vorprüfung	11
4.2	Öffentliche Auflage.....	13
5.	Verfahrensschritte, Termine.....	14
 Anhang: Genereller Gestaltungsplan «Kulm-Park» (Planausschnitte «Rechtsgültiger Plan» und «Teilrevision»)		15

1. Ausgangslage

Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Generelle Gestaltungsplan «Kulm-Park» ist von den Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz am 26. September 1993 beschlossen worden. Die Regierung genehmigte den Erlass mit Vorbehalten und Einschränkungen.

Mit einer ersten Teilrevision am 14. März 1999 wurden u.a. die Voraussetzungen für die Nutzung des Stadionareals als Golfübungsanlage («Driving Range») geschaffen.

Eine zweite Teilrevision, die geringfügige Nutzungskorrekturen im Bereich des Stadiongebäudes zum Inhalt hatte, wurde von den Stimmberechtigten am 21. Januar 2001 gutgeheissen.

Anlass

_____ hat der Gemeinde St. Moritz ein Gesuch zur Änderung des Generellen Gestaltungsplans «Kulm-Park» unterbreitet: Mit einer Teilrevision soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, damit das Gebäude des früheren Olympiastadions umgebaut und für Wohnzwecke genutzt werden kann. Damit könnte das baufällige Stadiongebäude erhalten werden.

Eine Umnutzung für Wohnzwecke ist nur möglich, wenn der Generelle Gestaltungsplan entsprechend angepasst wird: Das Stadiongebäude liegt heute im «Sportbereich» und müsste für eine Wohnnutzung einem «Baustandort» zugewiesen werden.

Stellungnahme Amt für Raumplanung

Die Gemeinde ersuchte das Amt für Raumplanung am 16. Oktober 2002 um eine Stellungnahme betreffend der von _____ beantragten Änderung des Generellen Gestaltungsplans «Kulm-Park». In seiner Beurteilung vom 28. Februar 2003 schreibt das Amt für Raumplanung, dass Überlegungen im Hinblick auf eine sportliche Nutzung im Wesentlichen von wirtschaftlichen Kriterien abhängig seien. Ausgehend von der planungsrechtlichen Entwicklung könne die Schaffung einer neuen Wohnnutzung am Standort «Stadiongebäude» nur mit gleichzeitiger Reduktion bei den anderen Baustandorten im Kulm-Park erfolgen.

Die kantonale Denkmalpflege äusserte sich dahingehend, dass mit dem Umbauvorhaben der Charakter der Baute verloren ginge und ein solches Vorhaben als negatives Präjudiz für ähnliche Fälle im Oberengadin betrachtet werden müsste.

2. Beurteilung

2.1 Nutzungszwecke

Heutige Nutzungsmöglichkeiten

Der Erlass des Generellen Gestaltungsplanes «Kulm-Park» liegt über zehn Jahre zurück. Gemäss den Bestimmungen zum Stadionareal sind im Sportbereich nur Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem Betrieb der Bobbahn und sportlichen Aktivitäten im Stadionareal dienen. Wohnungen sind nur für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit unerlässlich ist. In der Teilrevision des Gestaltungsplans von 1999 wurden die Bestimmungen dahingehend ergänzt, dass innerhalb des verfügbaren Volumens Einstellräume für Wartung und Betrieb der Golfanlage sowie Aufenthalts-, Schulungs- und Theorieräume zugelassen werden können.

Prüfung neuer Nutzungsmöglichkeiten

In den letzten Jahren wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für das Stadiongebäude geprüft, jedoch aus verschiedenen Gründen stets wieder verworfen. Es hat sich zum Beispiel gezeigt, dass sich das Gebäude nicht – wie ursprünglich vorgesehen – im Zusammenhang mit der Golfübungsanlage («Driving Range») nutzen lässt.

Für den Bobsport oder für andere sportliche Aktivitäten ist das Stadiongebäude wegen seiner periferen Lage nicht geeignet.

Die Gemeinde sieht auch für öffentliche Bedürfnisse keinen Verwendungszweck.

Angesichts des hohen Investitionsbedarfs haben sich die bis anhin vorgesehenen Nutzungen als auch die gemäss rechtsgültigem Generellen Gestaltungsplan zulässigen Nutzungen als wirtschaftlich unrealistisch erwiesen. Falls das Gebäude nicht mit einer sinnvollen Um- bzw. Neunutzung wieder belebt werden kann, muss damit gerechnet werden, dass es sich eines Tages wegen seines bereits heute baufälligen Zustandes nicht mehr sanieren lässt (siehe dazu auch Ziffer 2.3).

2.2 Schutzwürdigkeit

Schützenswertes
Objekt im Inventar
der Kulturobjekte

Das Stadiongebäude wurde 1928 für die in St. Moritz durchgeführte Winterolympiade erbaut. Es gilt als «eines der seltenen und markantesten Beispiele für den Stil des Neuen Bauens der zwanziger Jahre in alpiner Umgebung» und als «bedeutendster historischer Sportbau von St. Moritz» (vgl. Inventarliste der Kulturobjekte der Gemeinde St. Moritz). Das Stadiongebäude ist im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde St. Moritz als schützenswertes Objekt bezeichnet. Es besteht somit ein öffentliches Interesse, das Stadiongebäude zu erhalten.

2.3 Baulicher Zustand

Baufälliger Zustand

Das Stadionareal war nach der Benützung für die in St. Moritz durchgeführten Winterolympiaden 1928 und 1948 bis gegen Ende der achtziger Jahre als Curlingplatz in Gebrauch. Das Stadiongebäude wird seither nicht mehr genutzt und befindet sich in einem baufälligen Zustand. Gemäss einer statischen Untersuchung ist das Mauerwerk nicht mehr in der Lage, die erforderliche Tragkraft für die Gebäudedecke zu gewährleisten. Derzeit befindet sich das Gebäude zwar in einem statischen Gleichgewicht; es ist jedoch davon auszugehen, dass es über kurz oder lang in sich zusammenfallen wird.

2.4 Geplantes Umbauprojekt

Projektstudie

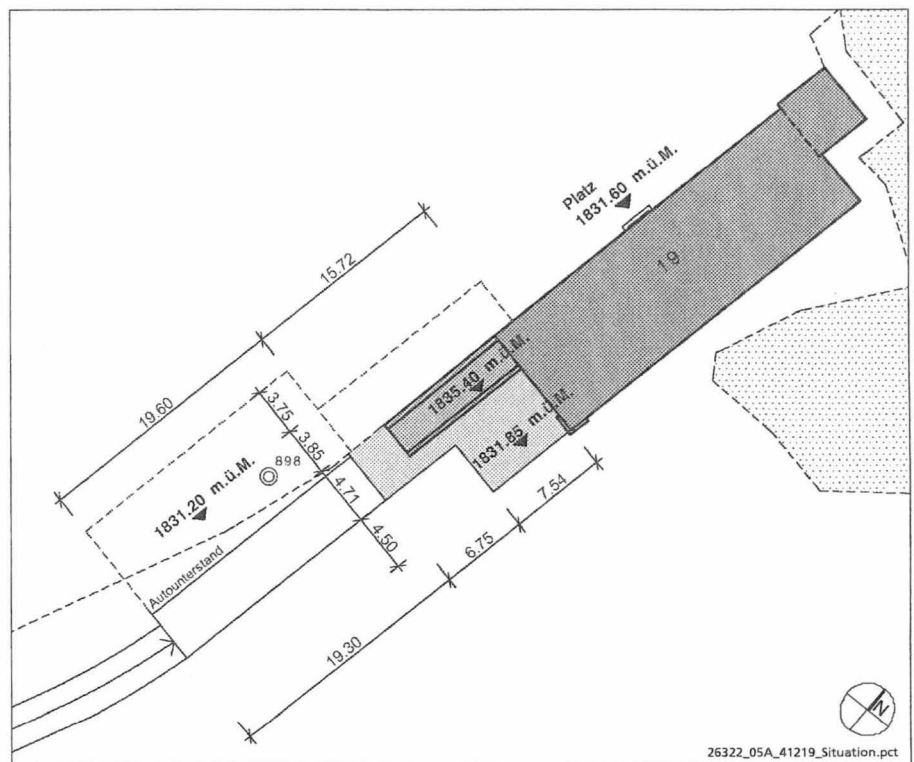
_____ hat eine Projektstudie für den Umbau und die Neunutzung des Stadiongebäudes in Auftrag gegeben (Küchel Architects St. Moritz, August 2002). In diesem Zusammenhang sind detaillierte Geländeaufnahmen erstellt worden, welche für das spätere Baubewilligungsverfahren als Ausgangslage zu verwenden sind. In dieser Studie wird das Vorhaben umfassend dargestellt.

Zusätzlich wird in einer Variantenstudie die optimale Zufahrt zum Gebäude evaluiert (Edy Toscano AG, Pontresina; März 2002).

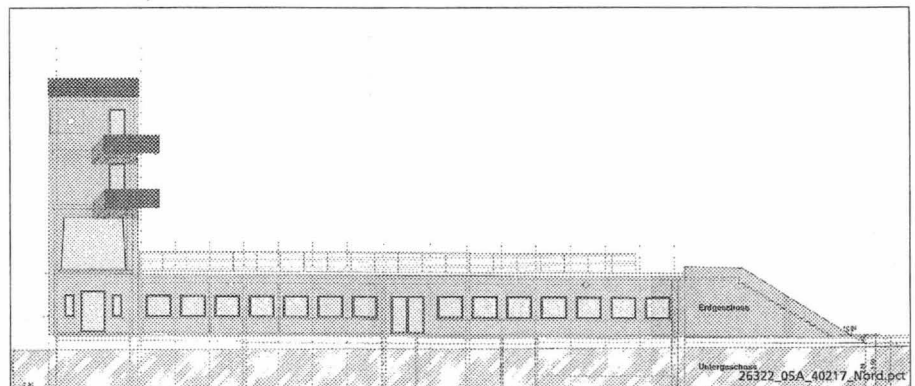
Umbau Stadion-
gebäude

Das Gebäude soll in seinem ursprünglichen Volumen und im äusseren Erscheinungsbild erhalten werden. Lediglich an der Südseite

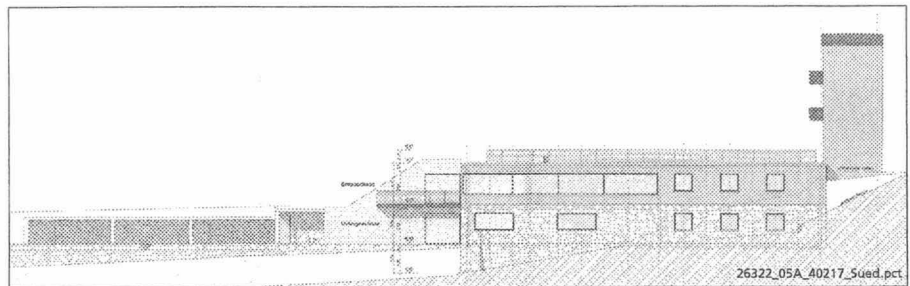
werden zusätzliche Fensteröffnungen angebracht, und an der Westseite soll der ursprüngliche Treppenaufgang wieder erstellt werden. Das Gebäude muss mit einer vollständig neuen Tragkonstruktion versehen werden. Die Innenräume werden dem vorgesehenen Wohnzweck entsprechend ausgebaut. Ein unterirdischer Autounterstand sowie ein Anbau an der Südseite werden so angeordnet, dass sie sich – zusammen mit der Zufahrtsstrasse – schonungsvoll in das Landschaftsbild integrieren.



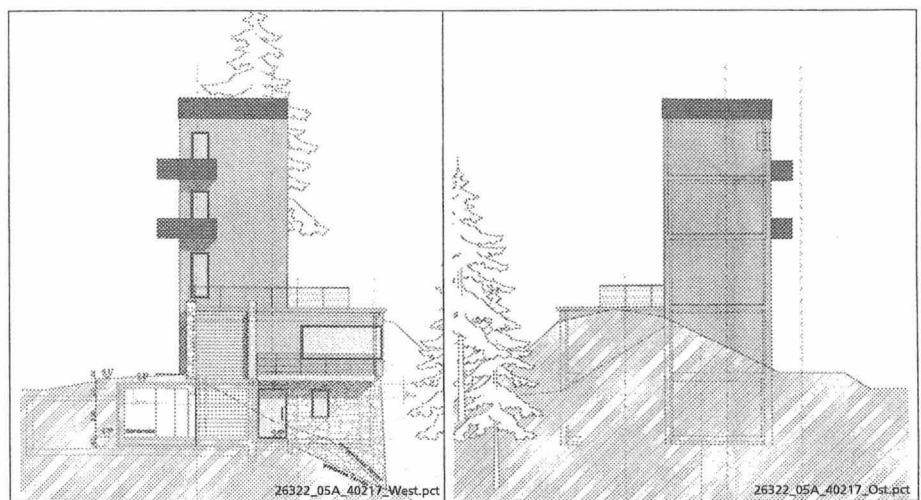
Situation mit Autounterstand (unterirdisch) und Zufahrt



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West

Ansicht Ost

2.5 Wohnbauzonengrösse

Keine zusätzlichen
Wohnflächen

Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde (Bereich «Siedlung») ist das Gebiet des Generellen Gestaltungsplans «Kulm-Park» der Villenzone zugeteilt. Der Perimeter des Generellen Gestaltungsplans ist in verschiedene Bereiche und Baustandorte unterteilt. Diese dienen vorab der Wohn-, Sport- und Erholungsnutzung. 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: Die für den Umbau des Stadiongebäudes benötigten 550 m² BGF würden vom – im Generellen Gestaltungsplan «Kulm-Park» bezeichneten – Baustandort 5 («Foppas Nord»), der über 2'400 m² BGF verfügt, abgezogen. Somit stünden dem Baustandort 5 noch maximal 1'850 m²

BGF für Wohnzwecke zur Verfügung. Die Verkleinerung des Baustandortes 5 («Foppas Nord») hätte den Vorteil, dass das Bauvolumen an dieser empfindlichen Lage insgesamt reduziert und so eine bessere Einbindung des Bauvolumens in die landschaftliche Umgebung ermöglicht werden kann.

Keine Erstwohnungs-
Verpflichtung

Das Gebiet «Kulm-Park» ist im gültigen Zonenplan (Bereich «Siedlung») der Villenzone zugeteilt. In dieser Zone besteht keine Verpflichtung zur Schaffung von Erstwohnungen.

2.6 Fazit

Unterstützung des
Gesuches

Die Ermöglichung einer Wohnnutzung ist wohl die letzte Chance, um das architektonisch und sporthistorisch bedeutende, aber sehr auffällige Stadiongebäude erhalten zu können. Das Gesuch [REDACTED] [REDACTED] wird deshalb von der Gemeinde unterstützt.

3. Notwendige Änderung der Grundordnung

Folgende Anpassungen des Generellen Gestaltungsplanes sind für die beabsichtigte Umnutzung des Stadiongebäudes notwendig (Details siehe Anhang):

3.1 Situationsplan 1:1'000

Baustandort	Das frühere Stadiongebäude und der südlich gelegene Anbau werden einem «Baustandort» zugewiesen. Die Baustandorte werden entsprechend vermasst und mit Höhenkoten versehen. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 550 m ² ; sie wird vom Baustandort 5 («Foppas Nord») transferiert.
Erschliessung	Die Erschliessung wird mit einer Zufahrt für Anlieger sichergestellt. Sie führt von der Via Johannes Badrutt entlang des Baustandortes «Carlton Terrasse» (kombiniert mit dem Fussweg) und anschliessend über den Baustandort «Altes Schwimmbad» bis zum Stadiongebäude. Diese Zufahrt ermöglicht künftig auch die Erschliessung der benachbarten Baustandorte. Die Linienführung ist auf diese beiden Baustandorte abzustimmen. Der unterirdische Parkierungsbereich beim Stadiongebäude bezeichnet den Ort für den unterirdischen Autounterstand.

3.2 Bestimmungen

Ergänzungen und Anpassungen	Die Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan «Kulm-Park» werden wie folgt ergänzt: Art. 2 Abs. 5 (<i>Neuer Wortlaut kursiv dargestellt</i>) Für die einzelnen Baustandorte besteht eine generelle Quartierplanpflicht; <i>davon ausgenommen ist der Baustandort beim Stadiongebäude</i>. Es finden die einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes über die Quartierplanung Anwendung. [...]
-----------------------------	--

Art. 2 Abs. 7 (Neuer Absatz)

Das Richtprojekt (Küchel Architects St. Moritz, August 2002) für den Baustandort «Stadiongebäude» weist für das Baubewilligungsverfahren bezüglich seiner architektonischen und städtebaulichen Aussagen Richtcharakter auf. Insbesondere sind folgende Gestaltungsanforderungen zu berücksichtigen:

- a) Das Gebäude ist in Form und Erscheinung zu erhalten; die Fassadengestaltung ist möglichst unverändert zu belassen*
- b) Der Anbau mit der Aussentreppe ist wiederherzustellen und hat sich am ursprünglichen Zustand zu orientieren*
- c) Mauern, Treppen und dergleichen sind besonders sorgfältig zu gestalten und einzuordnen*
- d) Der Materialisierung und Farbgebung ist besondere Beachtung zu schenken*
- e) Umgebungsarbeiten: Auf der Nordseite des Olympiagebäudes sind Zäune, Erdwälle sowie Bepflanzungen untersagt*

Art. 2 Abs. 8 (bisher Abs. 7, unverändert)

Anliegerzufahrten sind als breitere Fusswege auszugestalten.

4. Öffentliche Auflage, Kantonale Vorprüfung

4.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Im Frühjahr 2004 wurde der Entwurf für die Teilrevision des Generellen Gestaltungsplanes «Kulm-Park» vom kantonalen Amt für Raumplanung einer Vorprüfung unterzogen. Die interessierten Amtsstellen und die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission hatten im Rahmen der verwaltungsinternen Auflage Gelegenheit, zu den Unterlagen Stellung zu nehmen. Im Vorprüfungsbericht wurden insbesondere folgende Anliegen formuliert:

Wohnbauzonen- grösse

Kommentar Vorprüfungsbericht:

Der von einem anderen Baustandort notwendige Nutzungstransfer von 550 m² Bruttogeschossfläche ist im Generellen Gestaltungsplan nicht spezifiziert.

Stellungnahme Gemeinde:

Die benötigten 550 m² Bruttogeschossfläche werden vom Baustandort 5 («Foppas Nord»), der über 2'400 m² Bruttogeschossfläche verfügt, transferiert. Somit stehen dem Baustandort 5 neu noch maximal 1'850 m² für Wohnzwecke zur Verfügung.

Baustandort

Kommentar Vorprüfungsbericht:

Der Baustandort «Stadiongebäude» liegt perifer und dezentral in Bezug auf die bestehende und zukünftig mögliche Überbauung.

Stellungnahme Gemeinde:

Es ist wohl richtig, dass es sich um einen perifer gelegenen Standort handelt. Es gilt jedoch zu beachten, dass es sich nicht um eine Neubaute auf der «grünen Wiese» handelt, sondern um eine Massnahme zur Erhaltung eines *bestehenden* Gebäudes. Es hat sich gezeigt, dass sich keine andere Möglichkeit zur Erhaltung des Stadiongebäudes abzeichnet. Eine Umnutzung, die zur Wiederbelebung dieses sporthistorisch bedeutenden Gebäudes beiträgt, lässt sich auch deshalb begründen, weil dies keine Erhöhung der Wohnbauzonengrösse zur Folge haben wird.

Nutzungsart***Kommentar Vorprüfungsbericht:***

Das Olympiastadion inkl. Olympiagebäude weist baukulturhistorisch und sportgeschichtlich eine sehr grosse Bedeutung auf, und die Anlage sollte als Gesamtanlage erhalten bleiben. Die Errichtung einer privaten Villa widerspricht diesem Grundsatz diametral.

Stellungnahme Gemeinde:

Es geht nicht um den Neubau einer privaten Villa «auf der grünen Wiese». Mit dem Vorhaben soll vielmehr ein bestehendes Gebäude, das ein wichtiger Bestandteil der Gesamtanlage bildet, einer neuen Nutzung zugeführt und damit langfristig erhalten werden.

Mit dieser Massnahme kann gleichzeitig der Baustandort 5 («Foppas Nord») entlastet werden, was dort eine bessere Integration der zukünftigen Villenbebauung in die landschaftliche Umgebung ermöglichen wird.

Es hat sich gezeigt, dass weder die private Besitzerin noch die Gemeinde oder andere Organisationen eine zweckmässige Nutzungsidee gefunden haben, die sich auch wirtschaftlich umsetzen lässt.

_____ hat keinerlei Absichten, weitere Mittel in das Gebäude zu investieren. Die vorgesehene Umnutzung bildet die einzige Chance, das Stadiongebäude erhalten zu können. In einer Stellungnahme der Pro Campagna, der Schweizerischen Organisation zur Pflege ländlicher Bau- und Wohnkultur vom September 2004, wird das geplante Vorgehen deshalb ausdrücklich unterstützt. Anders sei ein Erhalt aufgrund wirtschaftlicher Gründe undenkbar. Die vorhandene Substanz und der Charakter des Olympiastadions könne nur durch Investitionswillige gerettet werden. Ein negatives Präjudiz für ähnliche Fälle könne nicht abgeleitet werden, da es sich um ein nationales Denkmal handle, das nach seiner Umnutzung voll erkennbar bleibe. Zudem existiere europaweit kein vergleichbares Kulturdenkmal. Eine Umnutzung im zumutbaren Rahmen sei deshalb zu unterstützen, und der einmalige gangbare Weg sei zu nutzen, so die Pro Campagna.

4.2 Öffentliche Auflage

Mitwirkung

Der Entwurf für die Teilrevision ist vom 30. Juni bis 29. Juli 2005 öffentlich aufgelegt worden. Im Rahmen dieser Auflage ist eine von vier Personen unterzeichnete Eingabe eingereicht worden.

Kommentar Eingabe:

Es wird der Behörde empfohlen, ernsthaft nach einer öffentlichen Nutzung für das Stadiongebäude Ausschau zu halten und auf die Abstimmung im Februar zu verzichten.

Stellungnahme Gemeinde:

_____ und _____ haben jahrelang erfolglos nach einem Verwendungszweck für das Stadiongebäude gesucht. Doch weder _____ noch _____ oder _____ haben eine zweckmässige Nutzungsidee gefunden, die sich auch wirtschaftlich umsetzen lässt.

_____ hat keinerlei Absichten, weitere Mittel in das Gebäude zu investieren. Die vorgesehene Umnutzung bildet die einzige Chance, das Stadiongebäude erhalten zu können.

Die Gemeinde hat die Verfasser der Eingabe eingeladen, allfällige Ideen oder Absichten für die weitere Verwendung des Stadiongebäudes mitzuteilen. Es sind jedoch keine Vorschläge vorgebracht worden.

5. Verfahrensschritte, Termine

Nr.	Tätigkeit	Termine
1	Urnenabstimmung	So. 12. Februar 2006 (ordentlicher Termin)
2	Genehmigung der Teilrevision durch die Regierung	Frühjahr 2006