
**TEILREVISION QUARTIERPLAN
«CHAVALLERA SUOT»**

*Änderungen aufgrund des Bauvorhabens der
COOP Graubünden – Sarganserland,
mit ergänzenden Hinweisen für die aktuelle
Ortsplanungsrevision*

1. Ausgangslage

1.1 Allgemein

COOP Graubünden – Sarganserland plant einen Umbau ihrer Filiale in St. Moritz Bad. Das vorliegende Bauprojekt umfasst den Rückbau des Hotels Bellevue und einen Ladenneubau. Das bestehende Parkhaus wird erweitert, und die Aussenparkplätze an der Via dal Bagn und an der Via Chavallera werden reduziert. Die Erschliessung des Parkhauses erfolgt über die Via Grevas und die Via Chavallera.

Am 22. Juli 1997 wurde der Gemeinde das definitive Bauprojekt unterbreitet. Das Projekt ist von der Baukommission anlässlich ihrer Sitzung am 28. Juli 1997 in positivem Sinne verabschiedet worden (Volumetrie und Gestaltung).

1.2 Teilrevision des Quartierplans erforderlich

Der QP «Chavallera Suot» wurde am 16. August 1991 vom Gemeindevorstand St. Moritz erlassen. Er umfasst die Parzellen Nr. 1080, 1426, 1427, 1201, 316, 317 und 2125.

Das Bauvorhaben tangiert in verschiedenen Punkten Vorschriften und Pläne des Quartierplans. Die Projektrealisierung setzt daher eine Änderung des Quartierplans voraus.

2. Teilrevision Quartierplan

2.1 Vorschriften

Art. 5.1 lit. a) , b):
Gestaltungsbaulinien

a) Bauten über Boden dürfen nur innerhalb der im Plan "Gestaltung", Plan Nr. 4811/02, eingetragenen Gestaltungsbaulinien erstellt werden.

b) Die Gestaltungsbaulinien bilden den äussersten Teil, bis zu welchem Bauten über Boden ausserkant erstellt werden dürfen. Sie gehen allenfalls widersprechender Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des Baugesetzes St. Moritz vor.

Änderung 1:

Der Begriff "Gestaltungsbaulinie" soll geändert und an das im Entwurf vorliegende Baugesetz angepasst werden. Neuer Begriff: "Baugestaltungslinie".

Änderung 2:

Artikel 5.1 ist mit einem neuen Absatz zu ergänzen:

"Ausragende Gebäudeteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, Erker, etc. dürfen bis zu maximal 1.50 m über die Baugestaltungslinie hinausragen."

Art. 5.1 lit. e):
Gestaltungsbaulinien

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Grundstück Kat. Nr. 317, die über der im Quartierplan angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, abgebrochen oder durch ein Elementarereignis zerstört werden, so behält sich der Gemeindevorstand vor, die Bestandesgarantie zu überprüfen und den vorliegenden Quartierplan abzuändern oder zu ergänzen.

Änderung:

Mit der Realisierung des Bauprojekts wird dieser Absatz erfüllt. Lit. e) kann deshalb gestrichen werden.

Art. 5.2:
Gebäudehöhe

d) Gebäudehöhe Parz. Nr. 317: bestehende Dienstbarkeit (Höherbaubeschränkung) auf dem nördlichen Parzellenteil; max. Gebäudehöhe gemessen ab Punkt C auf dem südlichen Parzellenteil (dazu auch Art. 5.1 lit. e).

Änderung:
(s. auch Anhang):

Aufgrund des geplanten Rückbaus des Hotels Bellevue ist die gemäss QP zulässige Gebäudehöhe (Höhe Punkt C + 21.50 m) entsprechend zu reduzieren und an das Projekt an-

zupassen, um die aus dem Rückbau resultierende verbesserte Einpassung in das Ortsbild sicherstellen zu können.

Art. 5.2 wird wie folgt geändert:

"d) Parz. Nr. 317:

maximal zulässige Gebäudehöhen gemäss Angaben im Plan «Gestaltung».

(Anmerkung: Der bestehende Lift- und Treppenhausaufbau, welcher die maximale Gebäudehöhe überragt, fällt unter die Bestandesgarantie.)

Art. 6: Erschliessung

Artikel 6 wird mit einem neuem lit. b) ^{bis} ergänzt:

Änderung 1:

"Die Erschliessung der Parkierungsanlage auf Parzelle 317 erfolgt im Einbahnsystem (Zufahrt über die Via Chavallera ins 1. UG und Ausfahrt aus dem 4. UG in das bestehende 3. UG und direkt in die Via Grevas). Es ist aber darauf zu achten, dass die Via Chavallera weiterhin in beiden Richtungen befahrbar bleibt (z.B. in Notsituationen)."

Änderung 2:

Artikel 6 wird mit einem neuem lit. c) ^{bis} ergänzt:

"Die vier unteren Aussenparkplätze an der Via dal Bagn werden aufgehoben. Die freiwerdende Fläche ist neu als Trottoirfläche für die Passanten vorzusehen. Ebenfalls sind die Aussenparkplätze für PW's an der Via Chavallera aufzuheben."

Änderung 3:

Artikel 6 wird mit einem neuem lit. d) ^{bis} ergänzt:

"Die Einmündung der Via Chavallera in die Via Grevas ist derart zu gestalten, dass die komplexen Verkehrsbeziehungen zwischen den verschiedenen Ein- und Ausfahrten der einzelnen Einstellhallen sicher bewältigt werden können."

Änderung 4:

Artikel 6 wird mit einem neuem lit. e) ^{bis} ergänzt:

"Die Fusswegverbindung (Treppe) auf Parzelle Nr. 2125 ist im Rahmen des COOP-Umbaus attraktiver und wintersicher zu gestalten."

Art. 8 Die Gesamtkosten für die Erarbeitung des Quartierplans «Chavallera Suot» werden von [REDACTED] getragen.

Änderung: Art. 8, Quartierplankosten, wird wie folgt geändert (in Anlehnung an das im Entwurf vorliegende neue Baugesetz):
«Die Planungskosten werden nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten verteilt. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.»

2.2 Pläne

Die Pläne sind folgendermassen anzupassen:

Baugestaltungslinie Der Neubau überschreitet im Süden die Baugestaltungslinie bis zu 15 m und im Osten zur Via Grevas bis zu 6 m.

Änderung: Der Quartierplan, Plan "Gestaltung", ist entsprechend anzupassen (siehe Anhang).

Strassenbaulinie Im Süden überschreitet das Projekt die bestehende Strassenbaulinie entlang der Via dal Bagn (vgl. Baulinienplan vom 15.8.77/1.2.80). Die Strassenbaulinie verläuft auf Parzelle Nr. 317 im Abstand von 2.50 Meter parallel zur Parzellengrenze.

Änderung: Die Strassenbaulinie entlang der Via dal Bagn ist im Baulinienplan vom 15.8.77/1.2.80 aufzuheben, da mit den neuen Baugestaltungslinien die maximale Ueberbaubarkeit der Grundstücke ausreichend definiert wird. Davon auszunehmen sind diejenigen Grundstücke innerhalb des Quartierplan-Perimeters, für die noch keine Baugestaltungslinien ausgeschieden worden sind.

Die Zuständigkeit liegt beim Gemeindevorstand.

3. Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Gemeinde St. Moritz wird zur Zeit revidiert. Folgende Anpassungen in den Plänen der Grundordnung sollen vorgenommen werden:

Situation 1: Die Parzelle Nr. 317 ist im Zonenplan zwei verschiedenen Bauzonen zugeteilt (Innere und Äussere Dorfzone); die Bauzonengrenze führt mitten durch das Gebäude.

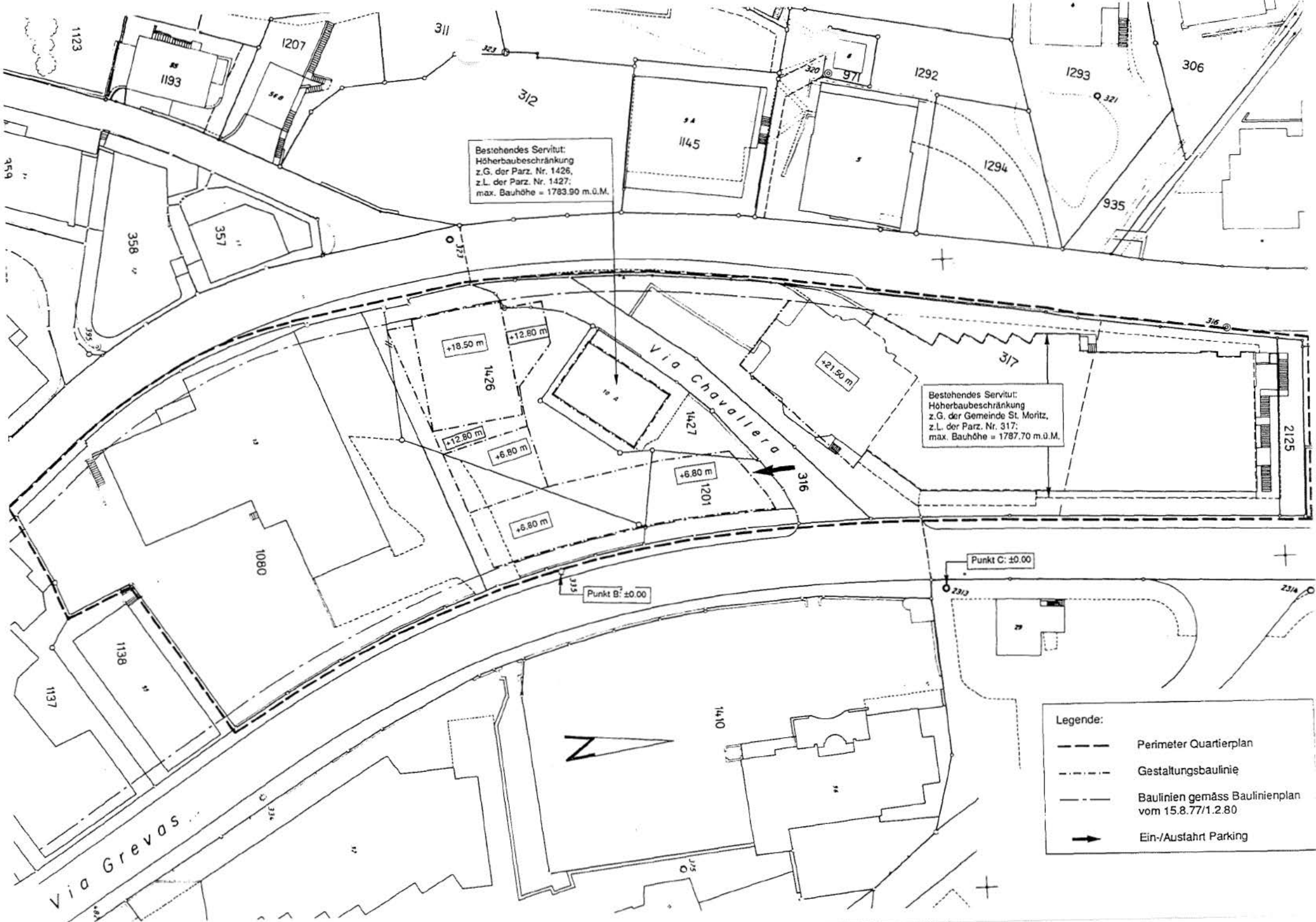
Änderung Zonenplan: Das Grundstück soll einheitlich der Inneren Dorfzone zugeteilt werden, was die baurechtliche Situation vereinfacht.

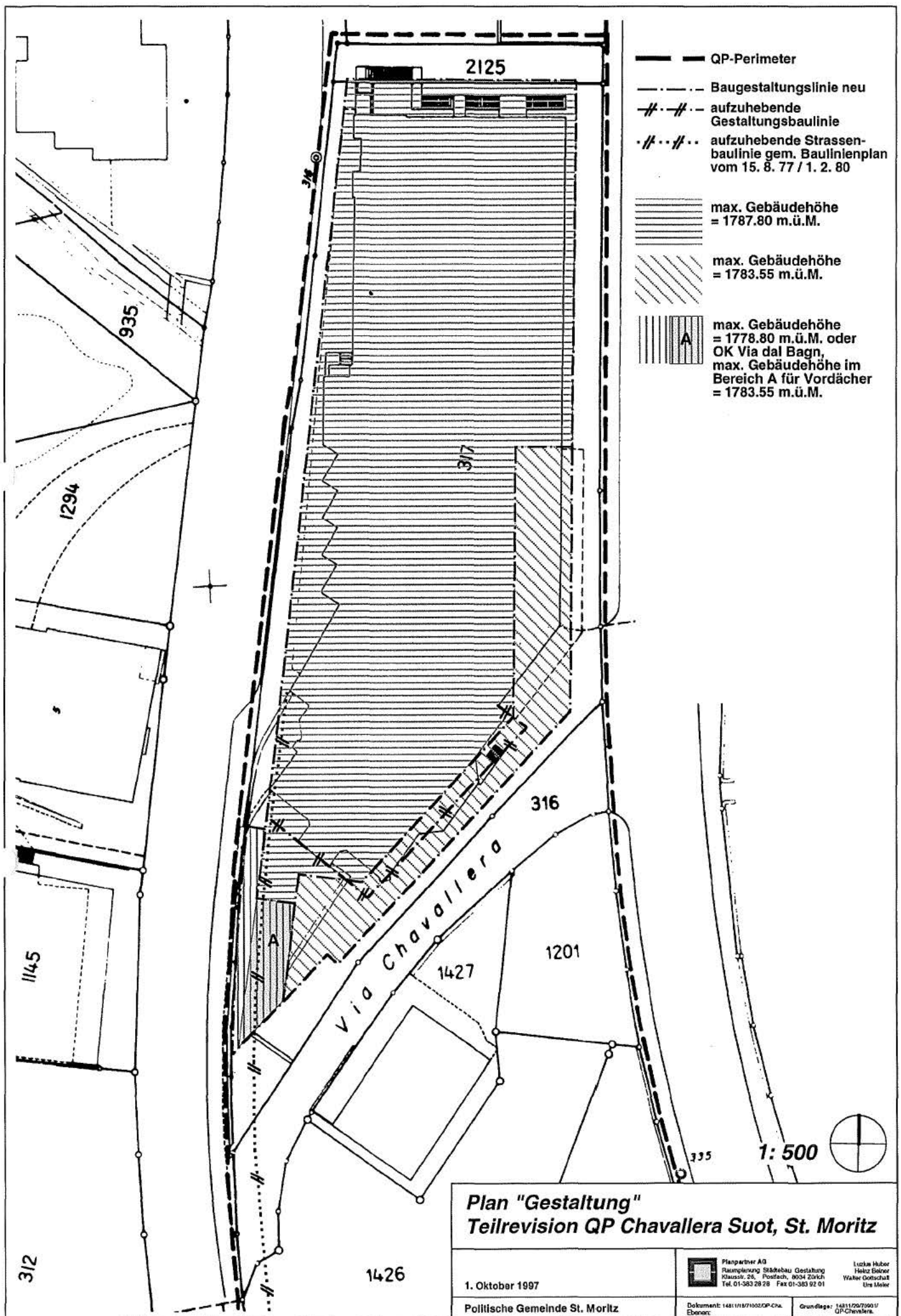
Situation 2: Die Via Chavallera ist für den motorisierten Verkehr nur von der Via Grevas her zugänglich.

Änderung GEP "Verkehr": Im Generellen Erschliessungsplan "Verkehrsanlagen" ist die Erschliessungsstrasse nicht als durchgehende Strasse einzutragen (unterbrochene Linie).

Anhang

- Rechtskräftiger Quartierplan «Chavallera Suot», Plan "Gestaltung" (Verkleinerung)
- Teilrevision Plan "Gestaltung", 1 : 500
- Erläuternde Darstellungen zur Teilrevision der Quartierplanvorschriften





Plan "Gestaltung" **Teilrevision QP Chavallera Suot, St. Moritz**

1. Oktober 1997

Politische Gemeinde St. Moritz

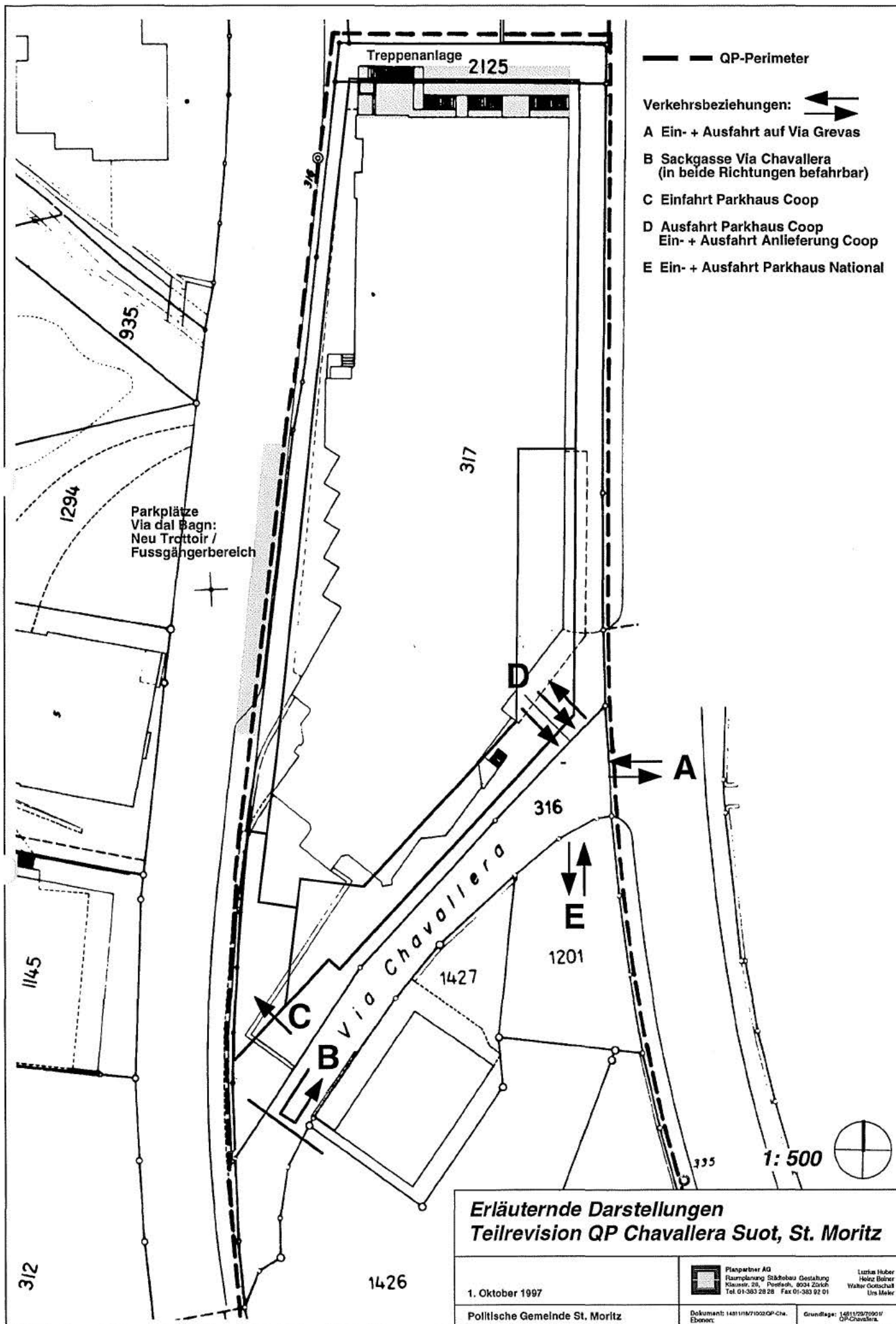


Planpartner AG
 Raumplanung Städtebau Gestaltung
 Klausstr. 26, Postfach, 8004 Zürich
 Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Lukas Huber
 Heinz Böhrer
 Walter Gotschall
 Ute Meier

Dokument: 1481/1871502/QP-Cha.
 Ebene:

Grundlage: 1481/1207050/U
 QP-Chavallera



Erläuternde Darstellungen **Teilrevision QP Chavallera Suot, St. Moritz**

1. Oktober 1997

Politische Gemeinde St. Moritz



Planpartner AG
 Raumplanung Städtebau Gestaltung
 Klausstr. 28, Postfach, 8004 Zürich
 Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzia Huber
 Heinz Bolner
 Walter Gottschall
 Urs Meier

Dokument: 14811/1/71002 QP-Cha.
 Ebenen:

Grundlage: 14811/2/71001 QP-Chavallera