

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

12. Januar 2016

Mitgeteilt den

13. Januar 2016

Protokoll Nr.

19

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Moritz** beschlossen an der Umenabstimmung vom 13. September 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesänderung (Art. 80c, Art. 86 und Anhang Ziff. 3.1.2)
- Zonenplan 1:1000 La Margna
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 La Margna
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 La Margna
- Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna

Ein auf den 14. September 2015 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Dieser beinhaltet folgende Anhänge:

- A. Schutzkonzept Hotel La Margna vom 24. November 2014 (Leza Dosch, Kunsthistoriker)
- B. Beurteilung zum Schutzkonzept / Lösungsvarianten (Blarer & Reber Architekten / STW AG für Raumplanung)
- C. Studie „Verkehrerschliessung, Erweiterung Hotel La Margna St. Moritz“ (Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure)
- D. Beurteilung Luftreinhaltung und Lärm vom 5. Februar 2015 (Hartmann & Monsch, Ingenieur- und Planungsbüro)
- E. Städtebauliche Beurteilung „Erweiterung Hotel La Margna, St. Moritz“ vom 18. Februar 2015 (Steigerconcept, Architektur Design Planung)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 19. Februar 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 13. September 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. September 2015. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. November 2015 ersuchte der Gemeindevorstand St. Moritz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde St. Moritz bildet im Wesentlichen die Umzonung der Parzelle Nr. 1697 (ca. 2552 m²) von der Äusseren Dorfzone in die Hotelzone La Margna (ca. 2510 m²) und in die Zone „übriges Gemeindegebiet“ (ca. 42 m²). Parallel dazu werden die dazugehörigen Anpassungen im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan vorgenommen sowie Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan eingeführt.

Diese nutzungsplanerischen Anpassungen wurden nötig, weil das Hotel La Margna in der momentan rechtsgültigen Äusseren Dorfzone nicht zonenkonform ist. Damit das Hotel La Margna erhalten und auch weiterentwickelt werden kann, ist es wichtig, dass spezifische, auf das Hotel La Margna zugeschnittene Regelungen erlassen werden können.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2. Seite 8 f. des Planungs- und Mitwirkungsberichtes kann festgehalten werden, dass die zur Debatte stehende Ortsplanungsrevision richtplankonform ist.

D.

Baugesetzesänderung

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in der an der Urnenabstimmung vom 13. September 2015 beschlossenen Baugesetzänderung ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2015 wurde die Gemeinde St. Moritz darüber informiert. Der Gemeindevorstand St. Moritz stimmte mit Schreiben vom 9. Dezember 2015 der Behebung des formellen Mangels (Korrektur von Art. 80c BauG zu Art. 80d BauG) in der Baugesetzänderung und in den darauf hinweisenden weiteren Unterlagen, also im Zonenplan 1:1000 La Margna und in den Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna, zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in den erwähnten Unterlagen vorzunehmen.

Im Übrigen gibt die am 13. September 2015 beschlossene Baugesetzesänderung zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1000 La Margna

1. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des RPG zu. Das geänderte RPG ist am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten. In der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG ist geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Gemäss den zur Teilrevision der Ortsplanung eingereichten Unterlagen sind vorliegend keine Bauzonenerweiterungen vorgesehen. Vielmehr geht es lediglich um die Umzonung einer rechtskräftigen Bauzone (Äussere Dorfzone) in die Hotelzone La Margna und in die Zone „übriges Gemeindegebiet“. Mit dieser Umzonung kann eine Nutzungsverdichtung erreicht werden, was im Interesse der haushälterischen Nutzung der bereits existierenden Bauzone liegt und somit den Anforderungen des neuen RPG gerecht wird.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die von der Gemeinde St. Moritz am 28. September 2014 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung entspricht und unter diesem Gesichtspunkt somit genehmigungsfähig ist.

2. Gefahrenzonen

Die im Zonenplan 1:1000 La Margna dargestellte Hotelzone La Margna liegt in einem Erfassungsbereich mit vollständigem Ereigniskataster. Am 17. Juni 2015 wurde von der Gefahrenkommission III eine Überarbeitung des Gefahrenzonenplans für die Gemeinde St. Moritz vorgenommen (Protokoll-Nr. 3_2015_06_P). Im Hinblick auf die Übernahme des durch die Gefahrenkommission III erlassenen Gefahrenzonenplans in die Nutzungsplanung beschloss der Gemeindevorstand St. Moritz an der Sitzung vom 3. August 2015 eine Planungszone über das ganze Gemeindegebiet. In dieser

darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Auch dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften entgegenstehen.

Die vorliegend betroffene Parzelle Nr. 1697 und das sich in unmittelbarer Nähe zur erwähnten Parzelle befindende Gebiet ist nicht von Änderungen der Gefahrenzonen gemäss Überarbeitung des Gefahrenzonenplans betroffen, weshalb kein Widerspruch zur erlassenen Planungszone besteht. Hinweisend sei jedoch erwähnt, dass gemäss Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission III im nord-/nordöstlichen Bereich des gewählten Planausschnittes im Zonenplan 1:1000 La Margna neu eine Gefahrenzone 2 existiert. Diese und auch die anderen Änderungen gemäss Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission III sind bei nächster Gelegenheit in die Nutzungsplanung zu überführen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 La Margna vom 13. September 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 La Margna

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 La Margna

Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna

1. Unterschutzstellung des Hotels La Margna

Wie bereits im Vorprüfungsbericht des ARE vom 19. Februar 2015 erwähnt wurde, ist das Hotel La Margna gemäss rechtskräftiger Ortsplanung nicht geschützt – das Hotel La Margna ist lediglich im Bauinventar der Gemeinde St. Moritz als schützenswert erwähnt. Aus diesem Grund sowie gestützt auf das Schutzkonzept „Hotel La Margna“ des Kunsthistorikers Leza Dosch vom 24. November 2014 und auf die Stellungnahme der Denkmalpflege vom 16. Februar 2015 wurde im Vorprüfungsbericht des ARE

beantragt, dass im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren eine Unterschutzstellung des Hotel La Margna im Generellen Gestaltungsplan vorzunehmen sei (vgl. auch PMB, S. 52).

Gemäss den vorliegend zur Genehmigung eingereichten Unterlagen ist für das Hotel keine Schutzfestlegung im Generellen Gestaltungsplan bzw. in den dazugehörigen Sonderbauvorschriften vorgesehen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird ausgeführt, dass im Rahmen einer anderen, bereits laufenden Ortsplanungsrevision (Teilrevision der Ortsplanung „Schützenswerte Kulturobjekte“) das Gebäude des Hotels La Margna im Generellen Gestaltungsplan unter Schutz gestellt werden soll (PMB, S. 13). Auch wird erwähnt, dass mit der aus den Lösungsvarianten zum Schutzkonzept gewählten Variante 2 bis auf Sanierungsarbeiten und zeitgemässe Optimierungen der Raumaufteilungen in den Obergeschossen das bestehende Hotel La Margna unverändert belassen werden könne und dass somit die vom Kunsthistoriker Leza Dosch und von der Denkmalpflege formulierten Schutzinteressen bereits erfüllt sind (PMB S. 16-17 und Anhang B).

Gemäss dem am 2. März 2012 zur Vorprüfung eingereichten Generellen Gestaltungsplan 1:2500 „Teilrevision Schützenswerte Kulturobjekte“ ist unter anderem effektiv vorgesehen, die Baute des Hotels La Margna formell unter Schutz zu stellen.

In der Erwartung, dass die Gemeinde St. Moritz die parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung „La Margna“ laufende Planung in Sachen schützenswerte Kulturobjekte zügig vorantreibt und dass das Hotel La Margna in dieser Schutzplanung effektiv als schützenswertes Objekt festgelegt sein wird, kann von einer formellen Unterschutzstellung des Hotels la Margna bereits in der vorliegend zu behandelnden Ortsplanungsrevision abgesehen werden.

Die Regierung weist an dieser Stelle nochmals mit Nachdruck darauf hin, dass die bereits zwei Mal verlängerte Planungszone der Gemeinde St. Moritz in Sache schützenswerte Kulturobjekte am 8. Februar 2016 abläuft und dass sich die Gemeinde ihrer Pflicht zum zügigen Vorantreiben des diesbezüglichen Revisionsverfahrens bewusst sein muss.

Im Übrigen geben der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 La Margna, der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 La Margna und die Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna, alles vom 13. September 2015, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Planungsmittel können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. September 2015 beschlossene **Baugesetzänderung** (Art. 80c, Art. 86 und Anhang Ziff. 3.1.2) wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Die beschlossene Baugesetzesbestimmung von Art. 80c BauG wird in Art. 80d BauG geändert.
2. Der **Zonenplan 1:1000 La Margna** vom 13. September 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Die in der Legende bei der Hotelzone La Margna enthaltenden Verweise auf Art. 80c BauG werden auf Art. 80d BauG geändert.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 La Margna** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 La Margna**, beide vom 13. September 2015, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die **Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna und Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna** vom 13. September 2015 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Der Hinweis in Art. 6 (Art der Nutzung) auf Art. 80c BauG wird auf Art. 80d BauG geändert.

5. Der Gemeindevorstand St. Moritz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand St. Moritz sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
9. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Christian Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen