

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel La Margna
Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

St. Moritz, Teilrevision Ortsplanung Hotel La Marga

Projektnummer: 24109

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber



Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 14. September 2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel / Benjamin Aepli)

z:\gemeinde\st.moritz\24109_stmoritz_lamargna\05_dokumente\berichte\aktuell\20150914_planungs-und_mitwirkungsbericht_beschluss.doc



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
1. Ausgangslage	6
2. Grundlagen	8
2.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
2.2 Richtplanungen	8
2.2.1 Kantonaler Richtplan	8
2.2.2 UNESCO-Welterbe	9
2.2.3 Regionaler Richtplan Oberengadin	10
2.2.4 Kommunaler Richtplan / Kommunales Leitbild	11
2.3 Ortsplanung Gemeinde St. Moritz	12
2.4 Schützenswertes Kulturobjekt	13
2.5 Planungszone „Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen“	13
2.6 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) / Schützenswerte Ortsbilder und Objekte	14
2.7 Weitere Festlegungen im Gebiet La Margna	14
2.8 Schutzkonzept Hotel La Margna vom 24. November 2014	15
2.9 Beurteilung Denkmalpflege	15
2.10 Beurteilung Schutzkonzept	16
2.11 Businessplan La Margna	16
3. Städtebauliche Untersuchung / Studie	18
3.1 Historische Entwicklung	18
3.2 Situation zur Zeit des Hotelbaus (alter Zustand)	22
3.3 Heutiger Zustand	22
3.4 Künftiger Zustand	23
3.5 Überbauungsstudie	24
3.5.1 Variante Serletta Süd	25
3.5.2 Varianten Hotel La Margna	26
3.5.3 Schlussfolgerungen Überbauungsstudie	30
3.5.4 Städtebauliche Beurteilung durch Steigerconcept	30
3.6 Verkehrssituation / Erschliessung	31
4. Nutzungskonzept Hotelbetrieb	34



4.1	Überprüfung der hoteltechnischen Wirtschaftlichkeit	34
4.2	Verkauf von Räumlichkeiten im Hotel	34
4.3	Planungsvereinbarung	36
5.	Beurteilung / Begründung	37
5.1	Allgemein	37
5.2	Zusammenfassende Argumentation	38
5.3	Gegenüberstellung der öffentlichen Interessen	39
6.	Anlass der Ortsplanungs-Teilrevision	41
7.	Gegenstand der Ortsplanungs-Teilrevision	41
7.1	Zonenplan/Nutzung	41
7.2	Gestaltung	42
7.3	Erschliessung	44
7.4	Baugesetz	45
8.	Sonderbauvorschriften Hotel La Margna	47
9.	Auswirkungen	47
9.1	Bereich Ortsbild / UNESCO	47
9.2	Bereich Verkehr	47
9.2.1	Motorisierter Individualverkehr	47
9.2.2	Öffentlicher Verkehr	48
9.3	Bereich Lärm	48
9.4	Bereich Luft	48
9.5	Bereich Natur	48
9.6	Bereich Landschaft	49
9.7	Bereich Gewässer	49
9.8	Fazit der Auswirkungen	49
10.	Nächste Arbeitsschritte	49
11.	Planungsverfahren	50
11.1	Terminplan	50
11.2	Bisheriger Planungsverlauf	50
11.3	Vorprüfung	52
11.4	Öffentliche Auflage	53



11.5	Beschluss Gemeindevorstand und Gemeinderat	54
11.6	Urnenabstimmung	54
11.7	Genehmigung Regierung	55
12.	Rechtsmittelverfahren	55



Vorwort

■■■■■■■■■■ möchte das bestehende Hotel La Margna zeitgemäss erweitern und gemäss Standard eines modernen Boutique Hotels im Sinne der Hotelkette „Grace“ neu positionieren. Um diese Zielsetzung zu erreichen sind Erweiterungen des bestehenden Hotelgebäudes sowie Ergänzungsneubauten vorgesehen.

Das Architekturbüro Blarer & Reber Architekten AG, Samedan, nimmt für dieses Vorhaben die Projektleitung für ■■■■■■ wahr. Die STW AG für Raumplanung, Chur, wurde angefragt für eine raumplanerische Begleitung des Vorhabens in einem Team von weiteren Spezialisten.

Der vorliegende Bericht dient der raumplanerischen Umsetzung für die Hotelerweiterung.

Wo nichts weiter vermerkt wird, sind die Pläne und Bilder nach Norden ausgerichtet.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde St. Moritz zählt seit Jahren zu einer der bekanntesten Feriendestinationen der Welt. Der Tourismus ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung und stellt den wichtigsten Einkommenszweig dar. Während der Saison wächst die Bevölkerungszahl in St. Moritz von 5'000 Einwohnern (Stand 2012) auf rund 21'000 Personen. Im Gemeindegebiet befinden sich etwa 40 Hotels. Die Hälfte dieser Hotels gehört der 4- und 5- Stern- Kategorie an. Rund 25% der Feriengäste (abzüglich 3'000 Angestellte) von St. Moritz verbringen Ihre Übernachtungen in den Hotels.¹

¹ Internetseite der Gemeinde St. Moritz (<http://www.gemeinde-stmoritz.ch>)



Das Hotel La Margna wurde 1906–1907 im traditionellen Engadiner Heimatstil von Architekt Nicolaus Hartmann erbaut. 1911 erfolgte eine Aufstockung des Ostflügels um drei Geschosse. Die Aufstockung wurde vom St. Moritzer Architekten Valentin Koch, vom Büro Koch und Seiler Architekten, St. Moritz, durchgeführt. Seither fanden verschiedene, nicht dokumentierte, Umbauten und Sanierungen von unterschiedlichen Architekten statt. Die äussere Erscheinung wurde bislang nicht wesentlich verändert. Auf der Hotelparzelle befindet sich zudem eine im Engadiner Heimatstil erbaute Gartenanlage aus der Zeit der Hotelerstellung. Architekt für die Gartenanlage war ebenfalls Nicolaus Hartmann.

Um das Hotel La Margna ökonomisch und zeitgemäss bewirtschaften zu können sieht sich die Eigentümerschaft zu einer Sanierung respektive Erweiterung gezwungen.

Das von der Teilrevision der Ortsplanung betroffene Gebiet umfasst die Parzelle Nummer 1697. Ebenfalls betroffen sind die Nachbarparzellen Nr.: 180, 195, 197, 1667, 1855, 1902, 1903, 1993, 1994, 2059 (bezüglich Aussicht von Norden betroffen), 1136 (Strassenparzelle), 1677 und allenfalls 1678 (im Westen).



Übersicht Standort La Margna | Mst. 1: 5'000



2. Grundlagen

Für eine erfolgreiche Planung sind die öffentlichen und die privaten Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Argumente behandelt.

2.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Das Gebiet ist von den Sachplänen und Konzepten des Bundes nicht betroffen. Dazu sind keine weiteren Bemerkungen anzubringen.

2.2 Richtplanungen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der Standort des Hotel La Margna befindet sich gemäss Kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets. Zudem gehört die Gemeinde St. Moritz dem Tourismusraum Oberengadin an. Nach Richtplantext Kapitel 4.2 bedeutet dies, dass das Gebiet bezüglich Wettbewerbsfähigkeit im Tourismus zu stärken und fördern ist. Seit einigen Jahren verändern sich die Tourismusräume beträchtlich (z.B. durch stärkeren Wettbewerbsdruck, veränderte Nachfrage, neue Technologien). Der Tourismus soll in diesen Gebieten nachhaltig weiterentwickelt und längerfristig wettbewerbsfähig werden. Er richtet sich auf eine grosse Gästezahl und auf ein vielseitiges und den urbanen Lebensformen entsprechendes Freizeitangebot aus.²

Am 16. Dezember 2014 nahm die Regierung zustimmend Kenntnis vom Raumkonzept des Kantons Graubünden. Dieses Raumkonzept ist eine Vorarbeit für die Aktualisierung des Kantonalen Richtplans. Bezüglich der Gemeinde St. Moritz im Speziellen und dem Oberengadin im Generellen gelten nach wie vor die gleichen Parameter. Dieser Raum gehört zum intensiv genutzten Tourismusraum mit den entsprechenden Eckwerten in der Ausgangslage und den Ausrichtungen in der Entwicklung.

² Richtplantext Kantonaler Richtplan Graubünden (Kap. 4.2 Tourismus in Tourismusräumen)



2.2.2 UNESCO-Welterbe

Das Hotel La Margna gehört zum Perimeter des UNESCO-Welterbes „Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina“ (UNESCO Pufferzone im Nahbereich). Die Pufferzone im Nahbereich beinhaltet im Wesentlichen Teile von Siedlungsgebieten, die nahe der Kernzone liegen und die besonderen Qualitäten der qualifizierten Pufferzone nicht aufweisen. Es handelt sich dabei zum Beispiel um in jüngerer Zeit entstandene Wohnquartiere sowie kleine Gewerbe- und Industriezonen und deren unmittelbare Umgebung (hier: das Hotel La Margna ausgenommen). Der Eintrag erfolgte am 07. Juli 2008 an der 32. Session des Welterben Komitees in Québec.³

Seither ist die Umsetzung des Welterbes auch auf raumplanerischer Ebene im Gange. Im Kantonalen Richtplan ist ein eigenes Kapitel zum UNESCO Welterbe eingefügt worden. Die Organisation zur Pflege und Bewirtschaftung des Welterbes wurde aufgebaut und ist in Anwendung. Die Geschäfte werden von einem Verein mit Geschäftsführer geleitet und in drei Fachausschüssen inhaltlich bearbeitet. Der Fachausschuss „Kulturlandschaft“, welcher von der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) geleitet wird, setzt sich aus Amtsleitern verschiedenster Ausrichtung von Bund und Kanton zusammen. Der Fachausschuss hat im Auftrag des Welterbevereins im Jahre 2013 eine „Wegleitung für das qualitätsvolle Planen und Bauen im UNESCO-Perimeter“ erarbeitet, welche am 6. September 2013 in gedruckter Form veröffentlicht wurde. Unter Ziffer 4.1 dieser Wegleitung sind die qualitätssichernden Massnahmen für das Planen und Bauen in den unterschiedlichen Perimetern aufgeführt und werden so vollzogen. Bezüglich Planungs- oder Bauvorhaben in der sogenannten Pufferzone im Nahbereich wird die Gestaltungsplanung resp. Bauberatung empfohlen.

Reflexion aus Sicht der Wegleitung für das qualitätsvolle Planen und Bauen im UNESCO-Perimeter der Rhätischen Bahn

Der UNESCO-Perimeter umfasst entlang der Linie der Rhätischen Bahn von Thusis bis Tirano besonders bedeutende Natur- und Siedlungsland-

³ Richtplantext, Amt für Raumentwicklung Graubünden



schaften. Aufgrund dieser Welterbestätte ergibt sich der Bedarf nach einer erhöhten Sensibilität für das Planen und Bauen in den betroffenen Gebieten. Demzufolge hat die Rhätische Bahn eine Wegleitung, welche besonders dem Erhalt dieser Werte und der Sensibilisierung der Bevölkerung beitragen soll, erlassen. In der Pufferzone im Nahbereich, in welcher sich das Hotel La Margna befindet, empfiehlt der kantonale Richtplan die Gestaltungsberatung, insbesondere bei Einzonungen sowie Aufzonungen in eine höhere Nutzungsdichte oder bei Massnahmen, die eine Erhöhung der Gebäude in bestehenden Bauzonen ermöglichen. Der Gemeinde wird freigestellt, ob eine Gestaltungsberatung Anwendung finden soll oder nicht, sie wird empfohlen.⁴

Demzufolge kann festgehalten werden, dass mittels der im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung erfolgten Begleitung durch die Denkmalpflege und weitere Fachspezialisten sowie der in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen abgestuften Gestaltungsberatung die Erfordernisse, die aus dem Welterbegut und der Umsetzung im KRIP und der Wegleitung der Rhätischen Bahn hervorgehenden Anforderungen an die Qualitätssicherung im konkreten Fall erfüllt werden.

2.2.3 Regionaler Richtplan Oberengadin

Im Regionalen Richtplan Oberengadin befindet sich die Parzelle des Hotels La Margna im Siedlungsgebiet. Zudem werden ein Radweg sowie ein Mountainbikeweg bezeichnet, welche über die Via Serlas geführt werden.

Gemäss Regionalem Siedlungsentwicklungskonzept (Grundlagen zum regionalen Richtplan Siedlung; Vom Kreisrat zur Kenntnis genommen am 16.12.2010) werden Grundsätze zur Siedlungsentwicklung definiert. Im Wesentlichen besagen die Grundsätze, dass ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt wird. Das heisst, die Bauzone ist sparsam - sowie bereits genutzte Bauzone effektiv und wirkungsvoll - zu nutzen. Die Entwicklung der bestehenden Bauzonennutzung ist nach innen zu richten und Zweitwohnungen sollen für die Regionalwirtschaft einen wiederkehrenden Nutzen erzielen (namentlich im Zusammenhang

⁴ Fachausschuss Kulturlandschaft [Wegleitung für das qualitätsvolle Planen und Bauen im UNESCO-Perimeter; Verein Welterbe Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina vom 06. September 2013]



mit Hotelprojekten oder Erstwohnungsprojekten). Zum bestehenden Siedlungsgebiet, in dem sich das Hotel La Margna befindet, werden Leitüberlegungen getroffen. Leitüberlegung 1 besagt, dass im Gebiet eine qualifizierte Dichte angestrebt werden soll. Eine Dichte ist qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst sowie die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Eine flächige Verdichtung ist nicht das Ziel. Die Gemeinden scheiden Gebiete für eine qualifizierte Dichte, aufgrund ihrer ortsbaulichen Leitvorstellungen, aus. Die erwähnten Gebiete wurden für die Gemeinde St. Moritz bislang nicht ausgeschieden. Eine objektbezogene Beurteilung des Raums im Umfeld des Hotels Margna, dann die weitere, angedachte Entwicklung entlang der Via Serlas über Serletta bis zum Dorfkern, belegt jedoch die städtebauliche Bedeutung und Einbettung. Das Hotel Margna thront majestätisch oberhalb des Bahnhofareals. Der Ergänzungsbau hat sich in die Abfolge der weiteren Bauten und Anlagen entlang der Via Serlas einzubetten, volumetrisch und lagemässig. Dieser Nachweis wird in den nachfolgenden Kapiteln erbracht.

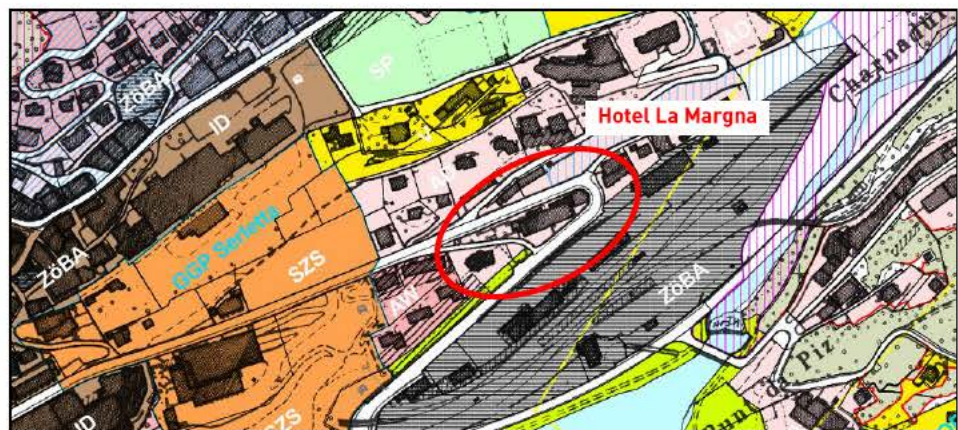
2.2.4 Kommunalen Richtplan / Kommunales Leitbild

Für die Gemeinde St. Moritz liegt kein kommunaler Richtplan vor. Jedoch ist sie in Besitz eines kommunalen Leitbildes vom 21. Juli 1994. Dieses wurde sehr allgemein gehalten und behandelt ausschliesslich den Tourismus. Es besagt, dass Übernachtungsgäste gegenüber den Tagesgästen bevorzugt werden sollen. Vorrang habe zudem die qualitative und nicht mengenmässige Steigerung der Angebote. Das Leitbild ist offiziell noch gültig aber nur für den Tourismus aussagekräftig. Mit Bezug auf das Hotel Margna und die angedachte Projektentwicklung kann jedoch Deckungsgleichheit festgestellt werden.

2.3 Ortsplanung Gemeinde St. Moritz

Die Gemeinde St. Moritz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung vom 14. März 1999, welche mit dem Regierungsbeschluss Nr. 326 am 29. Februar 2000 genehmigt wurde. Später wurden verschiedene, kleinere Teilrevisionen der Ortsplanung von den Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz beschlossen und von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung umfasst Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne (GGP), Generelle Erschliessungspläne (GEP) und ein Baugesetz, sowie verschiedene Teilgebietsplanungen.

Das Gebiet des Hotel La Margna befindet sich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Äusseren Dorfzone. Die Äussere Dorfzone ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen gastgewerbliche Betriebe, bestimmt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan (massstabslos)

Das betroffene Gebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Generellem Gestaltungsplan im Perimeter mit Einschränkungen der Dachgestaltung nach Art. 27 Abs. 5 Baugesetz der Gemeinde St. Moritz.



2.4 Schützenswertes Kulturobjekt

Das Hotel ist im Bauinventar der Gemeinde St. Moritz als schützenswert mit Situationswert eingetragen. Eine laufende OP Revision soll das öffentliche Schutzinteresse als Festlegung in den Generellen Gestaltungsplan überführen. Das Inventarblatt dient einzig als Grundlage. Um das Gebäude oder Teile davon definitiv unter Schutz zu stellen sind genauere Untersuchungen durch Fachpersonen und Entscheide der Gemeinde notwendig. Diese Untersuchungen sind im Rahmen der laufenden Planung erfolgt und in den Planungsinstrumenten umgesetzt worden (vgl. nachfolgende Kapitel).

2.5 Planungszone „Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen“

Anlässlich der Sitzung vom 20. Dezember 2010 hat der Gemeindevorstand von St. Moritz gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone beschlossen. Diese Planungszone wurde im Hinblick auf die vorgesehenen planerischen Massnahmen erlassen, welche die Hotellerie fördern und Umnutzungen von Hotels in Zweitwohnungen verhindern sollen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die vorgesehenen neuen planerischen Massnahmen erschweren oder diesen entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

Die Planungszone wurde für zwei Jahre festgesetzt. Am 11. Dezember 2012 stimmte das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden einer ersten Verlängerung dieser Planungszone bis zum 23. Dezember 2014 zu. Am 28. Oktober 2014 hat das Departement für Volkswirtschaft und Soziales die seit 23. Dezember 2010 geltende Planungszone ein weiteres Mal um zwei Jahre bis zum 23. Dezember 2016 verlängert. Das vorliegende Bauvorhaben zielt auf die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Hotels und ist somit kongruent mit den Zielsetzungen der Planungszone.



2.6 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) / Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung sind keine Einträge von St. Moritz vorhanden.

Das Dorf befindet sich aufgrund vor- und frühtouristischer Strukturen jedoch im kantonalen Inventar schützenswerte Ortsbilder, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler. Voraussetzungen für eine Aufnahme im Inventar umschreibt das folgende Zitat aus dem Richtplantext: „Die Charakteristik eines Ortes ergibt sich aus der Art der Bebauung, dem Bezug der Bauten untereinander und zur Umgebung. Somit sind nicht nur wertvolle Baukörper oder Baugruppen, sondern auch Aussenräume wie Vorbereiche, Gärten, Strassen, Platzräume und angrenzende Freiflächen Gegenstand des Schutzes solcher Orte. Die Massnahmen zur Erhaltung der Orte betreffen zudem nicht nur die äussere Erscheinung der Bauten, sondern auch deren historische Substanz.“. Ziel ist es, besondere Ortsbilder und Kulturdenkmäler einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung bestmöglich zu untersuchen und bedeutende archäologische und historische Stätten bei baulichen Nutzungsveränderungen nach Möglichkeit zu erhalten. Die Festlegung wurde als Zwischenergebnis erfasst.⁵

2.7 Weitere Festlegungen im Gebiet La Margna

Gemäss Schweizmobil werden zwei Wanderwege über die Strasse „Truoch Serlas“ (westlich an das Hotel La Margna angrenzender Weg) geführt, namentlich die Senda Segantini- Route (Etappe 3 von Maloja nach Pontresina) sowie die Via Albula/Bernina- Route (Etappe 6 von Spinas nach St. Moritz).⁶

⁵ Richtplan Graubünden: <http://www.richtplan.gr.ch/> [Zugriff: 24.12.2014]

⁶ Schweiz mobil: <http://map.wanderland.ch/> [Zugriff: 24.12.2014]



2.8 Schutzkonzept Hotel La Margna vom 24. November 2014

Aufgrund des besagten kunst- und kulturhistorischen Wertes des Gebäudes wurde Kunsthistoriker Leza Dosch ersucht, ein Gutachten für das Hotel La Margna auszuarbeiten. Das Schutzkonzept vom 24. November 2014 besagt, dass das Hotel La Margna zu den wichtigsten und qualitativsten Beispielen des frühen Heimatstils im Engadin gehört. Der Eigenwert und Situationswert werden als hervorragend eingestuft. Dabei wird im Wesentlichen auf die Substanz von 1907 und der Hotelerweiterung von 1911 eingegangen. Zu den schützenswerten Elementen gehören das Äussere (Fassaden und Dach), die Intérieurs von 1907, das obere Treppenhaus, nach Möglichkeit das Nebentreppenhaus von 1907/1911, der Vorplatz mit seiner Einfriedung sowie der Garten mit seinen Einfriedungen. Die weiteren Bauteile haben weniger Bedeutung oder sind Störelemente.

Das komplette Schutzkonzept ist dem Anhang A zu entnehmen.

2.9 Beurteilung Denkmalpflege

Die Denkmalpflege Graubünden verfolgt das Ziel, das Hotel La Margna sowie den Garten in den baulichen Bestandteilen soweit möglich zu schützen. Dabei stützt sie sich auf das Schutzkonzept Hotel La Margna vom 24. November 2014.



2.10 Beurteilung Schutzkonzept

Zum Schutzkonzept von Kunsthistoriker Leza Dosch vom 24.11.2014 wurden von Seiten des ausführenden Planungsteams Stellung genommen. Darin wird beschrieben, dass der Schutzzumfang wie erwartet hoch gewertet wurde. Neu sei die relativ starke Gewichtung des Gartens. Zudem wären, wenn alle im Schutzkonzept erwähnten Bauteile integral geschützt werden müssten, keine Optimierungen der Raumnutzungen und keine Nutzungserweiterung möglich. Demzufolge würde sich auch eine Nutzungsplananpassung erübrigen. Um eine optimale Lösung für sämtliche Interessen zu finden, wurden 8 unterschiedliche Lösungsvarianten für eine Hotelerweiterung ausgearbeitet. Darin wird mit den kunsthistorisch wertvollen Bauteilen unterschiedlich umgegangen.

In den Varianten sieht man unterschiedliche Konzepte vor. In Extremis könnten Dienstleistungen extern vorgesehen werden oder das Hotel in Wohnungen umgebaut werden. Diese beiden Varianten lassen jedoch keinen wirtschaftlich tragbaren Hotelbetrieb mehr zu.

Die komplette Beurteilung zum Schutzkonzept / Lösungsvarianten ist dem Anhang B zu entnehmen.

2.11 Businessplan La Margna

Aus dem Variantenstudium mit 8 möglichen Hotelerweiterungen kristallisierte sich die Lösungsvariante 2 als Favorit heraus. Die Variante 2 berücksichtigt alle Interessen gleichermassen. Aus diesem Grund wurde die zweite Variante ausgewählt und vertieft ausgearbeitet.



Es wird vorgesehen, das bestehende Hotel La Margna so zu belassen wie es heute vorzufinden ist. Mögliche Sanierungsarbeiten und zeitgemässe Optimierungen der Raumaufteilungen in den Obergeschossen sind zu erwarten. Die bestehende Substanz soll weitgehend erhalten bleiben. Diese Lösung soll eine Nutzergruppe ansprechen, welche an historischer Architektur, insbesondere dem Engadiner Heimatstil, gefallen hat. Hier treffen sich die primären Interessen der Denkmalpflege und Kunsthistorik mit denjenigen der Eigentümer und Betreiber. Es wird vorgesehen, einzelne Hotelbereiche / Hotelzimmer modular zusammenzufassen und als bewirtschaftete Wohnungen anzubieten. Je nach Nachfrage können somit einzelne Hotelzimmer oder bewirtschaftete Wohnungen auf dem Markt angepriesen werden. Um die zusätzlichen Raumbedürfnisse zu erfüllen, soll am Standort des Gartens ein Annexbau, losgelöst aber mit Durchgang zum Hauptbau entstehen. Darin werden ein Wellnessbereich sowie Hotelzimmer und Suiten vorgesehen. Die gesamte Zimmerfläche im bestehenden Hotelgebäude und im Annexbau umfasst rund 3'500 m² Nettofläche. Dazu kommen Rezeption, Lobby, Gastronomie-, gemeinschaftliche und sonstige Räume im bestehenden Gebäude sowie ein Spabereich im Hotelneubau. Im Norden und im Osten des bestehenden Gebäudes werden ein Kinderclub, ein Ski Shop und weitere Verkaufsflächen vorgesehen. Insgesamt würde somit rund 8'000 m² Nettogeschossfläche in Anspruch genommen. Der neue Hotelbau sowie die Anbauten sprechen eine moderne Nutzergruppe an.

Im Kellergeschoss des Hauptbaus befinden sich Nebenräume als Lüftungsraum, Lager- Betriebs- und Technikräume. Im Erdgeschoss befinden sich Réception, Restaurant, Speisesaal, Bibliothek, Kühlraum, Nebenraum und Salon. In den Obergeschossen befinden sich die Hotelzimmer.

Die Parkierung wird mittels hoteleigener Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau / Garten vorgesehen. Die Zufahrt soll unterirdisch im Bereich der Parzellen Nr. 1677 und 208 erfolgen.



3. Städtebauliche Untersuchung / Studie

3.1 Historische Entwicklung

Der Nachfolgende Betrachtungsperimeter bezieht sich auf das historisch gewachsene Dorf St. Moritz auf der nördlichen Seeseite, insbesondere das Gebiet rund um das Hotel La Margna.

1908

Das Hotel La Margna wurde im Jahr 1906 erbaut und tauchte erstmals in der Siegfriedkarte von 1908 auf. Die Karte zeigt, dass das Hotel Kulm sowie das Hotel Palace, welche beide im Bereich des Dorfkerns gelegen sind und einen wichtigen Bezug zur Kantonsstrasse St. Moritz nach Celarina hatten, die Siedlung dominierten. Das Hotel La Margna ist anhand der Körnung kaum zu erkennen. Die unmittelbare Umgebung vom La Margna war zu diesem Zeitpunkt unbebaut. Der Fussweg „Truoch Serlas“, welcher den Bahnhof mit dem Dorf verbindet stammt aus der Zeit vor dem Hotelbau. Das Hotel La Margna war also dem öffentlichen Verkehr zugewandt.

1920

Die Siedlung ist im Vergleich zu 1908 vor allem im Bereich des Dorfes gewachsen. Die Situation rund um das Hotel La Margna blieb praktisch unverändert. 1911 wurde der Ostflügel vom Hotel aufgestockt. Die ursprünglich als Sanatorium geplante Kuranstalt Chantarella, welche später in „Hotel Chantarella“ umbenannt wurde, wurde 1911-12 an einer der aussichtsreichsten Plätze in St. Moritz gebaut. 1913 eröffnete das nördlich vom La Margna stehende Carlton Hotel.

1940

In St. Moritz haben zwischen 1920 und 1940 keine nennenswerten, baulichen Änderungen stattgefunden. Auffällig ist einzig der Ausbau der Standseilbahn vom Bahnhof Richtung Corviglia.

1960

Von 1940 bis 1960 wurden Strassen und die Bahnlinie der Rhätischen Bahn ausgebaut. Die Siedlung blieb praktisch unverändert.

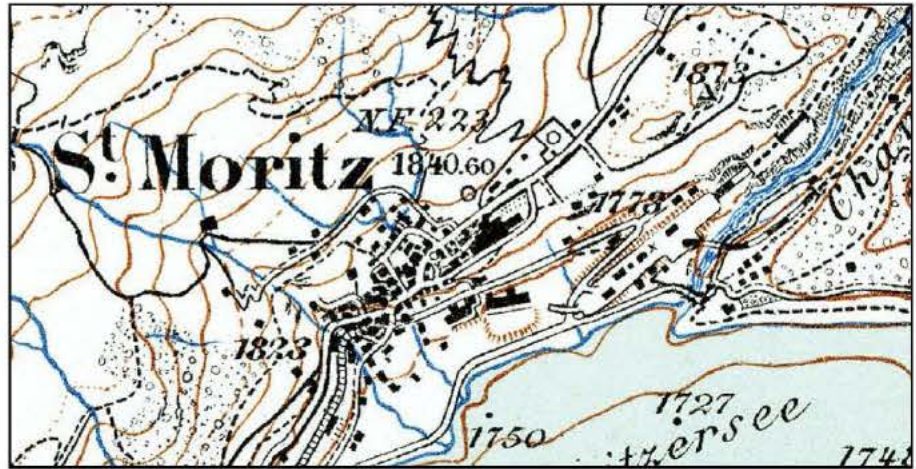


1980

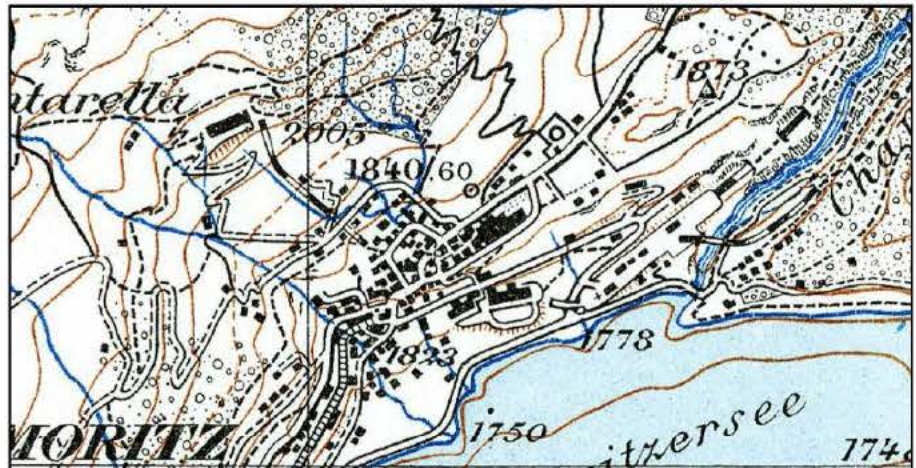
Die Baubranche erlebte zwischen den Jahren 1960 bis 1980 einen Aufschwung. Das Dorf verdichtete sich und wuchs vor allem Richtung See im Süden. Im Bereich ums Hotel La Margna wurden ebenfalls einige Villen und weitere Bauten erstellt. Die Strasse von Silvaplana/Champfèr bis zum Bahnhof St. Moritz wurde durch die Charnadüra-Schlucht verlegt und weiter in Richtung Celerina ausgebaut. Die alte Strasse von St. Moritz talabwärts verlor ihre bisherige Bedeutung.

2012 und heute

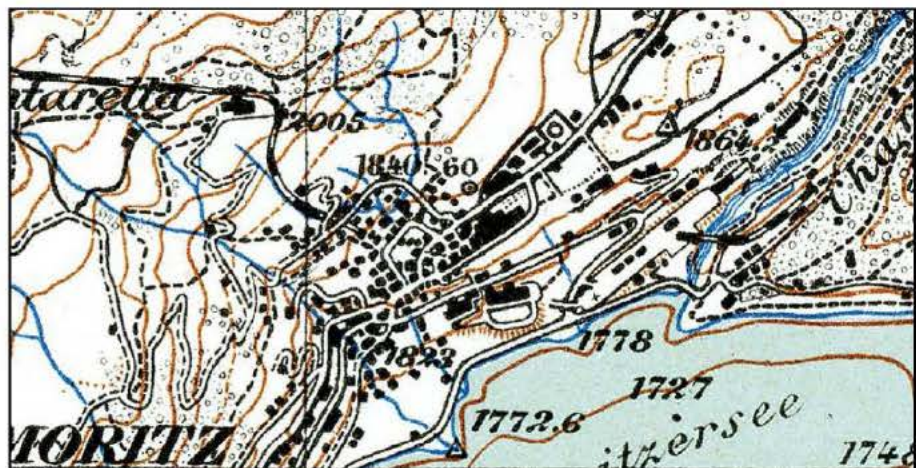
Seit 1980 hat sich der Perimeter des Siedlungsgebiets nicht mehr wesentlich ausgedehnt. Baulücken wurden schrittweise geschlossen und alte Bausubstanz viel der Verdichtung zum Opfer. Der Fussweg „Truoch Serlas“ wurde asphaltiert.



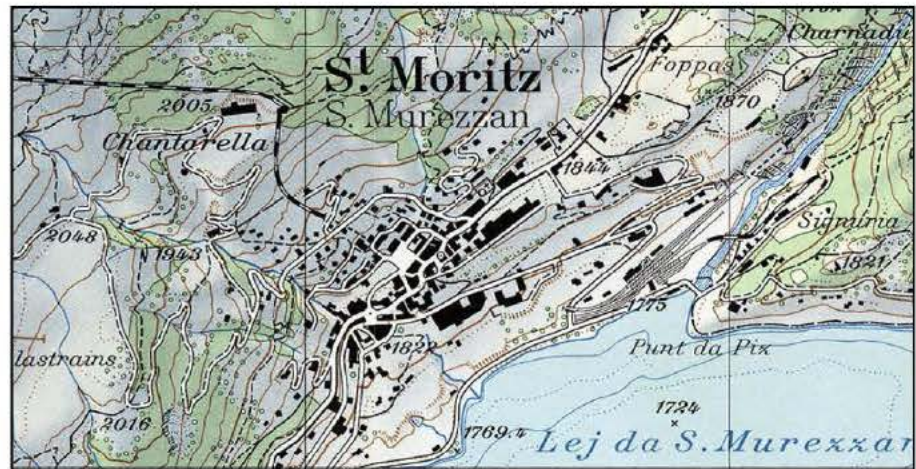
Siegfriedkarte von St. Moritz 1908 (Mst. 1: 10'000, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo), die Hotels Kulm, Palace und Carlton als markante Bauten der Siedlung.



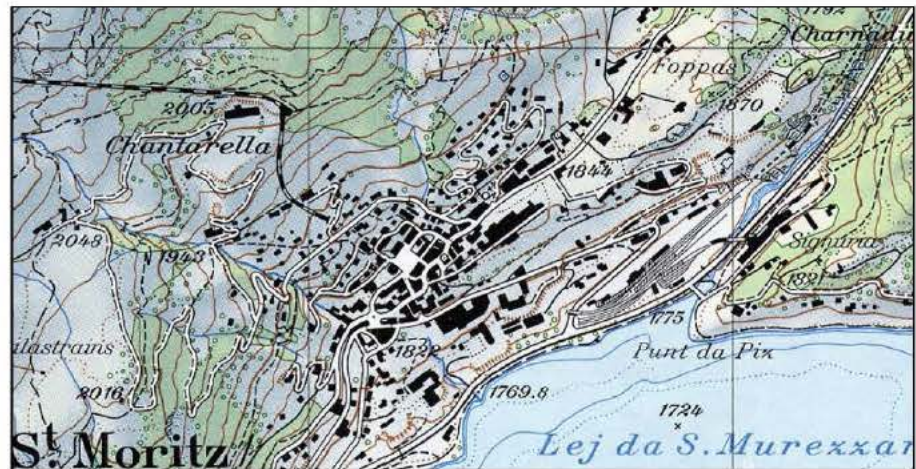
Siegfriedkarte von St. Moritz 1920 (Mst. 1: 10'000, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo), das 1912 erbaute Hotel Chantarella ist im Norden des Dorfes ersichtlich.



Siegfriedkarte von St. Moritz 1940 (Mst. 1: 10'000, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo).



Landeskarte von St. Moritz 1960 (Mst. 1: 10'000, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo), am Standort des 1944 abgebrannten Grand Hotel wurde die Post erbaut.



Landeskarte von St. Moritz 1980 (Mst. 1: 10'000, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo)



Landeskarte von St. Moritz 2012 (Mst. 1: 10'000, Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo), Das Hotel Chantarella wurde 2001 aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen und das Areal wurde mit Villen überbaut.

3.2 Situation zur Zeit des Hotelbaus (alter Zustand)

Das Hotel La Margna stand zur Erbauungszeit als Solitär über dem Bahnhof von St. Moritz. Zusammen mit dem Hotel Carlton und der Hotelanlage Kulm war das La Margna ein Blickfang dieses Gebiets. Im Garten konnten sich die Hotelgäste verweilen und den weiten Ausblick auf den St. Moritzersee, nach Nordosten (Richtung Celerina) oder Südwesten (Richtung Champfêr) geniessen. Abgesehen vom Bahnhof im Süden war die Umgebung des Hotels La Margna unbebaut.



Hotel La Margna um 1908 (Quelle: Das Hotel in den Alpen; Die Geschichte der Oberengadiner Hotelarchitektur ab 1860 von Isabelle Rutzki)

3.3 Heutiger Zustand

Die heutige Situation erweist sich in einer veränderten Ausgangslage. Das Hotel La Margna ist mittlerweile ein Teil des Siedlungsgebiets. Hauptsächlich Ein- oder Mehrfamilienhäuser in einer lockeren Bebauung prägen die Umgebung. Der Schnitt vom halböffentlichen Hotelareal zur privaten Umgebung erfolgt abrupt.

Bezüglich Körnung der Bauten weist der Dorfkern die markantesten Volumen auf. Radial in Richtung Siedlungsgrenze nehmen die Gebäudegrundflächen ab. Das Hotel befindet sich mittlerweile in einem Gebiet, welches lagebezogen zum Siedlungszentrum gehört. Das Gebiet wird heute durch einen unbebauten Gürtel vom eigentlichen Dorfkern abgegrenzt. Mit der in Kapitel 3.4 beschriebenen, geplanten Überbauung Serletta Süd, wird dieser Gürtel aufgehoben und eine bauliche Verbindung

zum Dorfkern geschaffen. Der Grundriss vom Hotel La Margna kann als mittelgross bezeichnet werden. Zwischen dem Hotel und der geplanten Überbauung Serletta Süd befinden sich Bauten, welche einen kleinen Grundriss aufweisen und spätestens nach der realisierten Überbauung Serletta Süd eingeengt erscheinen werden und sich städtebaulich betrachtet an einem suboptimalen Ort befinden. Es ist davon aus zu gehen, dass sich an diesem Standort längerfristig grössere Bauten etablieren werden.



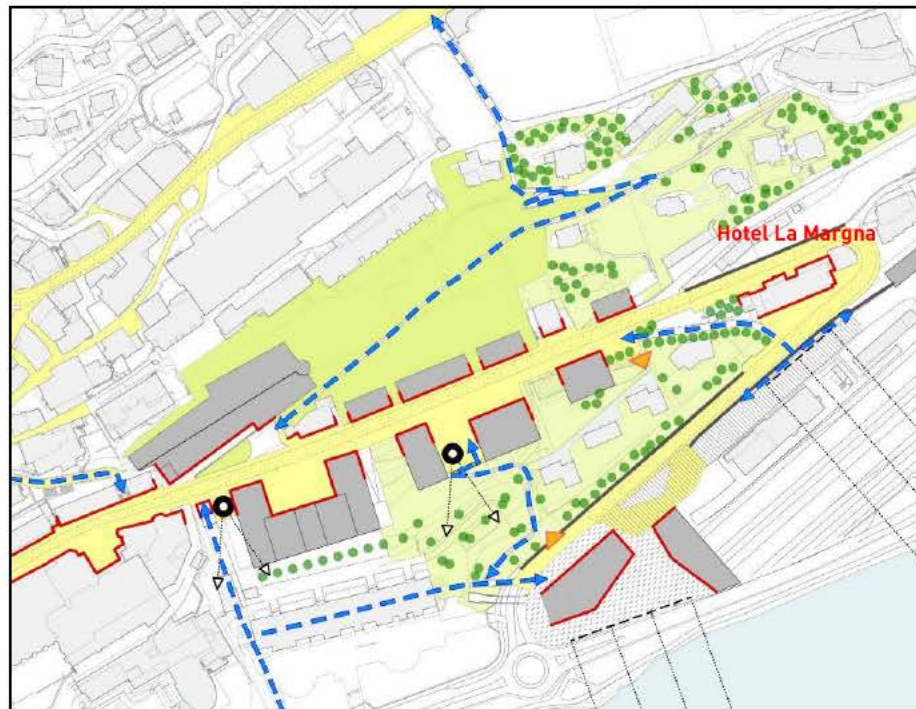
Schwarzplan Dorfgebiet (Mst. 1: 20'000)

3.4 Künftiger Zustand

Überbauung Serletta Süd

Rund 70 Meter westlich vom Hotel La Margna entsteht die Überbauung „Serletta Süd“ in verdichteter Bauweise. Das Vorhaben beabsichtigt einen Neubau des Grand Hotels Serletta (das ehemalige Grand Hotel ist 1944 abgebrannt) sowie eine neue Klinik „Gut“ mit medizinischem Zentrum. Darin sollen die Poststelle von St. Moritz und eine Swisscom Zentrale integriert werden.⁷ Die Kubaturen der Bauten erweisen sich als eher grobkörnig. Entlang der Via Serlas schaffen sie dadurch einen fließenden Übergang zum La Margna. Die heutige Bebauungssituation ist somit als eine Art Zwischenetappe zu betrachten.

⁷ Planungsbericht zur Teilrevision Ortsplanung Serletta-Süd (Stand: Öffentliche Auflage vom 28. November 2014)



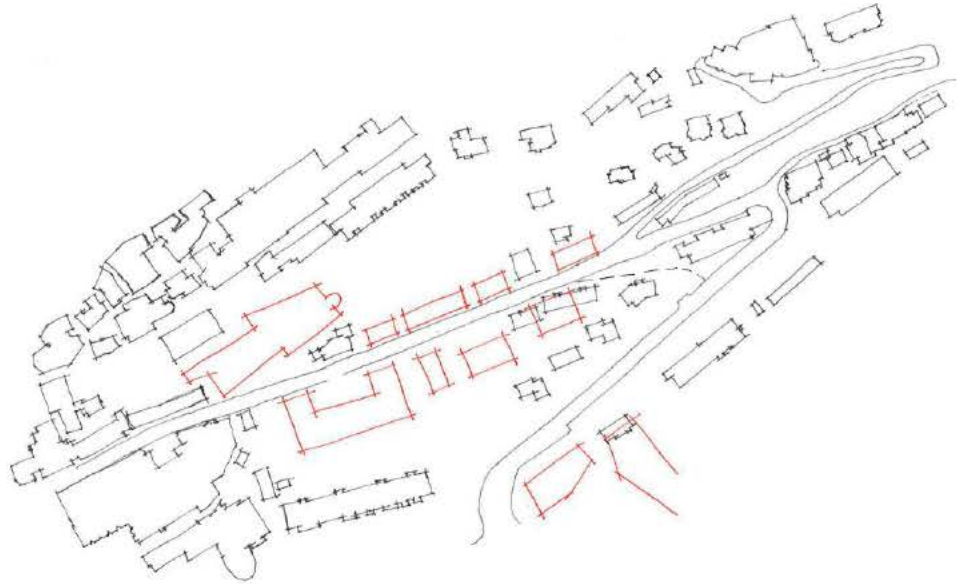
Überbauungskonzept Serletta Süd entlang der Via Serlas (Quelle: Städtebauliche Studie Serletta, 2013; Planpartner AG, Zürich, im Auftrag der Gemeinde St. Moritz)

Die Planung Serletta Süd befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt (Stand Januar 2015) in der öffentlichen Auflage.

3.5 Überbauungsstudie

Das in Kapitel 3.4 erläuterte Überbauungskonzept Serletta Süd weist als Kernelement das Grandhotel Serletta aus. Dieses integriert das Hotel La Margna optimal. Da die Planung Serletta Süd noch nicht abgeschlossen ist, ist deren Umsetzung nicht gesichert. Das Kapitel 3.5.2 zeigt mögliche Entwicklungsszenarien für das Betrachtungsgebiet aus Sicht des Hotel La Margna, mit oder ohne Integration des Überbauungskonzepts Serletta Süd. Dabei wurden die geplanten Vorhaben in der Umgebung teils ausser Acht gelassen. In den Varianten wurde, soweit möglich, der Gebäudebestand berücksichtigt. Im Gegensatz wird eine längerfristige Situation skizziert.

3.5.1 Variante Serletta Süd

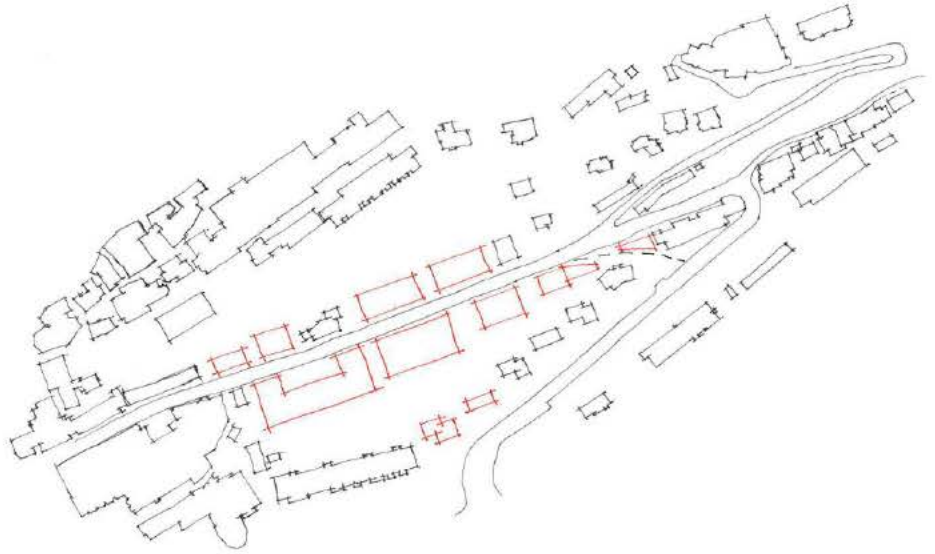


Überbauungskonzept Serletta Süd (nachskizziert)

Das Überbauungskonzept für den Neubau des Grandhotels Serletta im Gebiet Serletta Süd sieht vor, grössere Gebäude westlich im Gebiet zu realisieren (im Bereich des Grandhotels). In Richtung Hotel La Margna, werden die Bauten kleinkörniger. Nördlich der Via Serlas werden die neu angedachten Baulinien in einer Flucht entlang der Strasse konzipiert. Unterhalb der Strasse visualisieren die Gebäudefluchten ein unregelmässiges Bild, aufgelöst durch aufgefächerte Zwischenbereiche.

3.5.2 Varianten Hotel La Margna

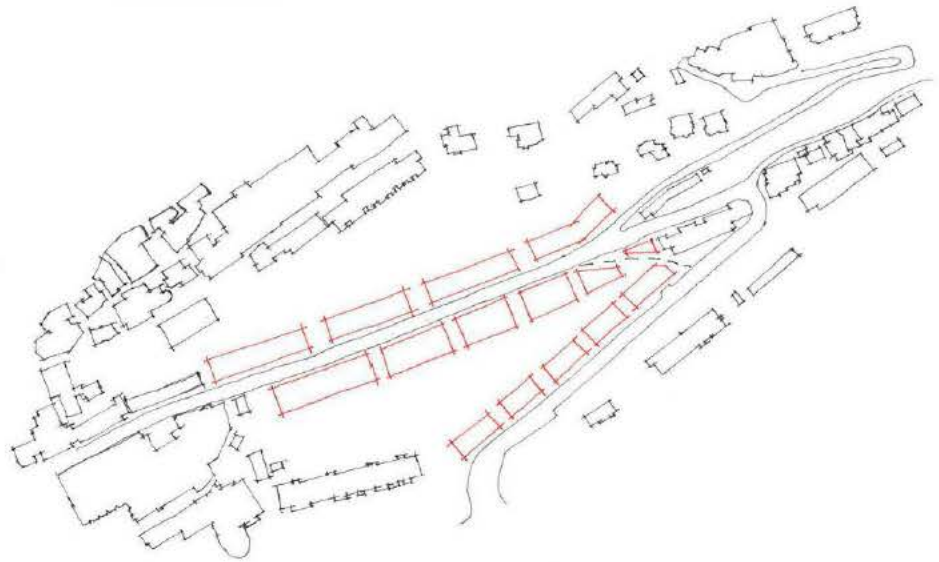
Variante 1 (Serletta Süd plus)



Überbauungskonzept Variante 1, Serletta Süd plus

Die erste Variante Betrachtung Hotel La Margna beinhaltet eine auf das Konzept Serletta Süd abgestützte Überbauungsvariante. Das Grandhotel wurde in seinen Ausmassen übernommen. Alle übrigen Bauten zwischen der oberen und unteren Via Serlas stellen bezüglich Dimensionierung einen fließenden Übergang zum Hotel La Margna und dessen möglichen Neubau dar. Nördlich der Via Serlas bleiben die Bauten in ihrer Tiefe identisch. Beidseitig der oberen Via Serlas bilden die Gebäudefassaden eine lineare Flucht und zugleich die Begrenzung des Strassenraums.

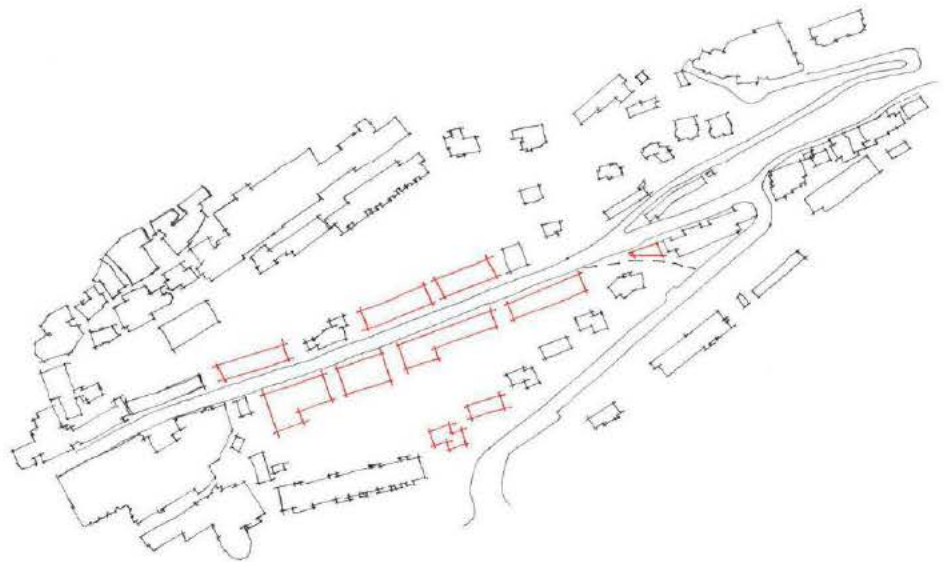
Variante 2 (Gürtel)



Überbauungskonzept Variante 2, Gürtel

Diese Variante zeigt eine Überbauung, welche die Gebäudetiefe des Hotel La Margna in einem Gürtel aufnimmt und entlang der Via Serlas weiterführt. Einzig der mögliche Annexbau des Hotel La Margna erscheint trapezförmig. Das Pendant könnte längerfristig auf der gegenüberliegenden Seite des Truoch Serlas- Weges entstehen. Die Gebäude wurden dicht aneinander und konzentriert entlang der Strassen angelegt, wodurch den beiden Freiräumen [zwischen dem Hotel Kulm und der oberen Via Serlas sowie zwischen der oberen und unteren Via Serlas] mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden kann.

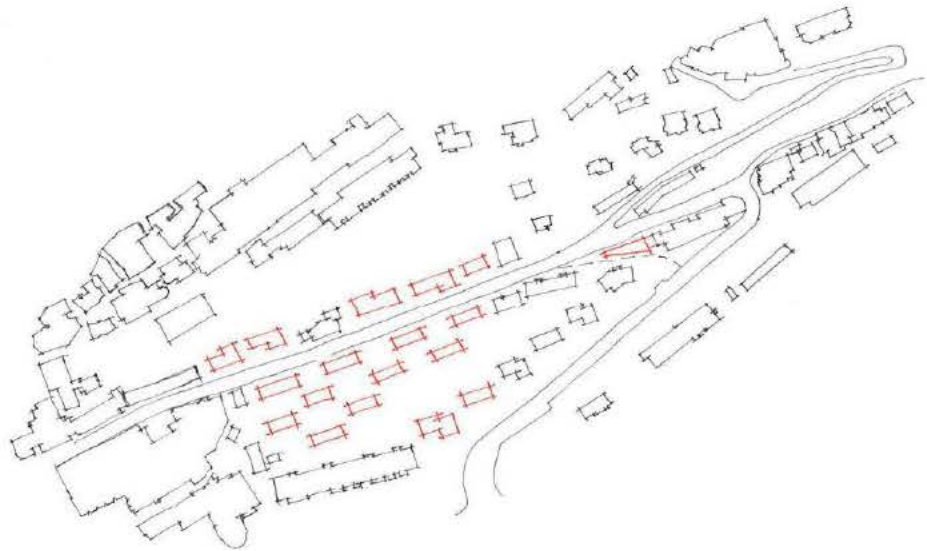
Variante 3 (Stufenbauten)



Überbauungskonzept Variante 3, Stufenbauten

Der Übergang zwischen dem Palace Hotel und dem Hotel La Margna wird in dieser Variante mittels Versätzen an den Bauten sichergestellt. Je weiter Richtung Hotel La Margna hin, desto schmaler werden die Bauten, bis zu derselben Breite welche das Hotel La Margna aufweist. Die Längen der Bauten können unterschiedlich sein. Der optische Übergang wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Variante 4 (Kleinstruktur)



Überbauungskonzept Variante 4, Kleinstrukturiert

In der Variante 4 wird der Übergang zwischen dem Hotel La Margna und dem Hotel Palace (ohne Berücksichtigung der Nutzungen) durch kleinere Bauten hergestellt. Die Fassadenfluchten entlang der Via Serlas würden in dieser Variante als weniger strikte erscheinen. Die unbebauten Freiflächen wären privat oder halbprivat angedacht. Dabei ist festzustellen, dass eine wenig harmonische Überbauung entstehen kann. Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden kann nur bedingt Folge geleistet werden. Es kann keine vernünftige Dichte erzielt werden, was nicht im Sinne der heutigen Raumentwicklung entspricht.



3.5.3 Schlussfolgerungen Überbauungsstudie

In sämtlichen fünf dargelegten Varianten (Variante Serletta Süd und Varianten 1-4 Hotel La Margna) ist zu erkennen, dass das Hotel La Margna und dessen Annexbau das Ortsbild ergänzen und nicht beeinträchtigen. Selbst wenn die Entwicklung des Gebiets in eine unerwünschte Richtung laufen würde und kleinstrukturierte Gebäude das Siedlungsbild prägen würden, wäre das Hotel noch stimmig in der Siedlung integriert. Der Annexbau kann mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Als für das Gebiet wertvoll kristallisiert sich bei dieser Analyse eine Überbauung nördlich und südlich entlang der Via Serlas heraus. Dadurch entstehen zwei grosszügige grüne Freiflächen inmitten der Siedlung, die eine siedlungsbauliche und landschaftliche Qualität erzielen und für die Aussichtslage der nördlichen Bauten als besonders wertvoll erscheinen. Die Freiflächen schaffen teilweise Ersatz für den zu überbauenden Garten beim Hotel La Margna. Nutzungstransfers von den Freiflächen auf die bebaubaren Bereiche können in Betracht gezogen werden. Dies ist in der aktuellen Hotelzone Serletta Süd jedoch nicht notwendig.

3.5.4 Städtebauliche Beurteilung durch Steigerconcept

Die Gemeinde St. Moritz hat die Forderung gestellt, eine städtebauliche Beurteilung durch ein unabhängiges Büro durchführen zu lassen. Dies wurde mit dem Auftrag an das Büro Steigerconcept und der vorliegenden Beurteilung vom 18.02.2015 und der späteren, engen Zusammenarbeit mit dem beauftragten Büro erfüllt.

In der ersten Beurteilung durch Steigerconcept kommt zum Vorschein, dass das Vorhaben nachvollzogen und verstanden wird. Sinn und Zweck der Hotelerweiterung wird nicht in Frage gestellt. In den minimalen Grenzabständen sieht das Beauftragte Büro keine Verschlechterung der Situation, sondern erkennt die Chancen. Mit dem vorgesehenen Abstand vom geplanten Annexbau zum bestehenden Hotel werde dem historischen Hotel genügend Respekt gezollt. In Frage gestellt wird von Steigerconcept einzig die Höhe und Fassadensprache des Nebenbaus sowie die Zufahrtssituation.



Die Gemeinde hat in der Beurteilung des Vorhabens ähnliche Schlüsse gezogen und schlägt vor die Höhenabwicklung des topografischen Verhältnissen anzupassen (Ergebnis Besprechung Gemeindevorstand vom 23. Februar 2015).

Nach der Überarbeitung des Richtprojektes hat man bei Steigerconcept erneut eine Stellungnahme eingeholt. Darin wurde festgestellt, dass die wesentlichen Punkte aus der ersten Beurteilung behoben werden konnten. Weiterhin vermisst wurde einzig ein „ganzheitlichen Lösungsansatz“, welcher die einzelnen Elemente zu einem attraktiven Ganzen zusammenführt. Eine erneute Überarbeitung wurde gewünscht.

Gestützt auf diese Beurteilungen entschieden sich die Projektanten mehrmalige Anpassungen am Projekt vorzunehmen um auch diese Forderungen erfüllen zu können. Das neue Richtprojekt sieht eine Reduktion der Gebäudehöhe des Annexbaus gegenüber dem historischen Hotel Margna vor (Baubereiche C1 und C2). Weiter wurde der ursprüngliche Baubereich D (Hotelzwischenbau), wie der Baubereich C, aufgeteilt in die Baubereiche D1 und D2 Hochbauten (Hotelzwischenbau). Gleichzeitig wurde die maximal zulässige Höhe für die beiden Baubereiche D stark reduziert. Diese Korrekturen des Richtprojektes wurden im Generellen Gestaltungsplan entsprechend abgebildet.

Die zwei kompletten städtebaulichen Beurteilungen sind dem Anhang E zu entnehmen.

3.6 Verkehrssituation / Erschliessung⁸

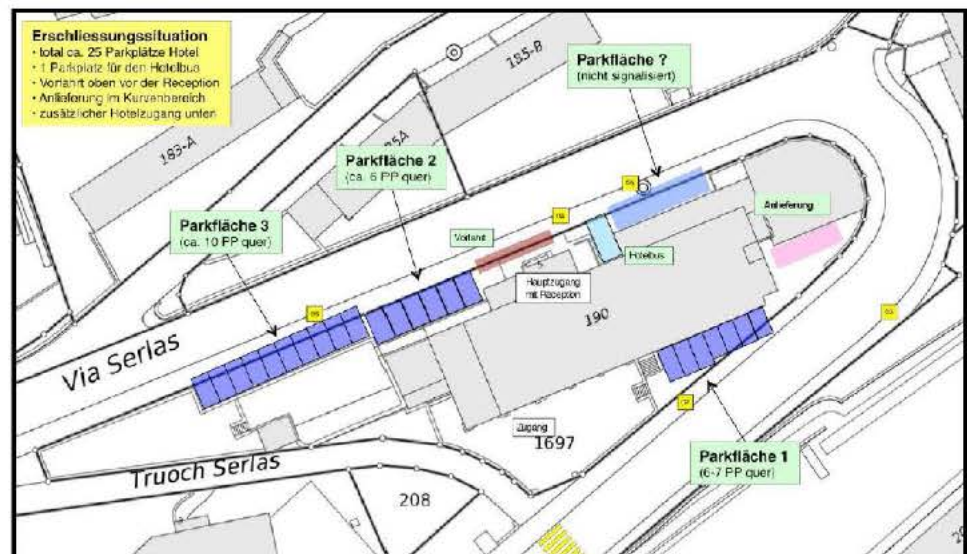
Die Via Serlas dient heute vor allem als Verbindungsstrasse zwischen dem Bahnhof St. Moritz und dem Dorfkern. Die Strasse wird viel befahren, erweist sich aber als unbelebt. Im Hinblick auf die geplanten Vorhaben vom Hotel La Margna und der Überbauung Serletta-Süd kann mit einer erhöhten Belebung durch Passanten gerechnet werden. Durch das Ansiedeln von Ladengeschäften, Bars und Wellnessnutzung hat die Strasse das Potential zu einer neuen Promenade von St. Moritz zu wer-

⁸ Erweiterung Hotel La Margna St. Moritz; Verkehrserschliessung (Hartmann&Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur)

den. Die Parzelle des Hotels La Margna grenzt auf drei Seiten an die Via Serlas.

Das Büro Hartmann & Sauter aus Chur wurde beauftragt, für das besagte Gebiet verkehrliche Untersuchungen zu durchzuführen und möglich Lösungsansätze auszuarbeiten.

Die Parkierungssituation erweist sich heute als besonders problematisch. Gemäss Studie „Verkehrerschliessung“ von Verkehrsplaner und Verkehringenieur Peter Hartmann (Hartmann & Sauter, Raumplaner & Verkehringenieure) befinden sich etwa 25 Parkplätze rund um das Hotel sowie ein Bereich für die Anlieferung in der Kurve der Via Serlas. Die Parkplätze sind signalisiert, jedoch nicht markiert. Gemäss VSS Norm SN 640 291a wären maximal vier Parkplätze vor dem Hotel (südlich) und 15 Parkplätze oberhalb (nördlich) des Hotels zulässig. Es besteht somit ein erhöhter Handlungsbedarf bezüglich Lösung des Parkierungsproblems sowie Anlieferung zum Hotel.



Heutige Parkierungs- und Anlieferungssituation (massstabslos, Quelle: „Verkehrerschliessung“ von Peter Hartmann, Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehringenieure, Chur)

Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Kurve der Via Serlas bezüglich Sichtweiten als kritisch zu betrachten. Für talwärts fahrende Fahrzeuge (in Richtung Bahnhof) sind die Sichtweiten wegen der bestehenden Mauer bereits heute eingeschränkt. Eine allfällige Aufstockung oder ein Neubau in diesem Bereich würde also keine Verschlechterung der Situation zur



Folge haben. Eine Weiterführung der Tempo-30-Zone vom Dorf bis zum Bahnhof würde die Verkehrssicherheit verbessern und die Fussgängerfreundlichkeit erhöhen.

Da das vorliegende Hotelprojekt nur zahlenmässig nur wenige Hotelzimmer mehr aufweist als das heutige Hotel, wird von einem unwesentlichen Verkehrswachstum ausgegangen. Es wird beabsichtigt, das Hotel 360 Tage im Jahr, möglichst vollständig zu betreiben. Dabei wird von einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von knapp drei Übernachtungen ausgegangen. Von den Hotelgästen wird erwartet, dass etwa 50% mit dem Auto anreisen werden. In den Hotelrestaurants werden sich im Mittel über das Jahr gleichzeitig ca. 65 Gäste und in Spitzenmonaten rund 130 Gäste gleichzeitig bewegen. Von den Restaurantbesuchern wird ein deutlicher Anstieg vom motorisierten Verkehrsaufkommen erwartet.

Der künftige Parkplatzbedarf des Hotels soll sich auf insgesamt ca. 90 Autoabstellplätze belaufen. Bei einer ganzjährigen, vollständigen Belegung der Hotelzimmer würde das Hotel La Margna einen Mehrverkehr von durchschnittlich knapp 100 Autofahrten DTV (durchschnittlicher, täglicher Verkehr) erzeugen. Dies entspricht etwas mehr als einem Prozent des Verkehrsaufkommens der Via Serlas. Während der Hochsaison und an Samstagen, an denen wesentlich mehr Hotelwechsel als unter der Woche stattfinden, werden die Fahrten zum und vom Hotel La Margna auf ca. 120 geschätzt.

Künftig soll die Hotelparzelle von der bestehenden Tiefgaragenzufahrt (für die Parzelle Nr. 1677) ab der unteren Via Serlas erschlossen werden und in eine hoteleigene Tiefgarage führen. Die oberirdischen Parkplätze sowie der Standort für die Hotelzulieferung sind im Rahmen des Bauprojektes, im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Die Studie Verkehrserschliessung vom Büro Hartmann & Sauter zeigt drei unterschiedliche Erschliessungsmöglichkeiten.

Die komplette Studie „Verkehrerschliessung“ ist dem Anhang C zu entnehmen.



4. Nutzungskonzept Hotelbetrieb

4.1 Überprüfung der hoteltechnischen Wirtschaftlichkeit⁹

Im Jahr 2008 erlebte das Hotel La Margna mit einem Jahresumsatz von 3.6 Mio. Schweizerfranken, die bisher erfolgreichste Saison der Geschichte. Seit diesem Zeitpunkt stagnierten die Werte und diese erreichten im Jahr 2013 nur noch 2.2 Mio. Schweizerfranken. Dies entspricht einem Rückgang von knapp 40% des Umsatzes gegenüber dem Jahr 2008 und das Hotel schrieb rote Zahlen. Der Businessplan bei unverändertem Investitions- und Betriebskonzept stellt infolgedessen eine wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft in Frage, Zitat: „Ohne erhebliche Investitionen und eine umfassende Neuaufstellung sind weder das Hotel noch das Gebäude zu unterhalten und die finanzielle Lebensfähigkeit des La Margna als Hotel ist fraglich“. Weitere Werte und Ausführungen sind im Businessplan ersichtlich.

4.2 Verkauf von Räumlichkeiten im Hotel

Gemäss Baugesetzentwurf der Gemeinde St. Moritz, welcher sich zur Zeit in Überarbeitung befindet, soll eine Verselbständigung einzelner Appartements in einem Hotel möglich sein, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Appartements trotz der Verselbständigung uneingeschränkt dem Hotel zur Verfügung gestellt werden müssen, also keine Vorzugsrechte der Eigentümer solcher Apartments bestehen.

Zu diesem Zweck ist der heutige Anhang zum Baugesetz (Regelung betreffend Hotels) in dem Sinne anzupassen, dass ausnahmsweise Raumeinheiten in Hotels verselbständigt werden dürfen, wenn diese trotz Verselbständigung uneingeschränkt dem Hotel zur Verfügung gestellt werden. Eine Anpassung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil die Thematik der bewirtschafteten Zweitwohnungen bereits im Rahmen der Regelungen über die Zweitwohnungsinitiative neu gefasst wird.

⁹ Businessplan Grace Hotels



Zur Sicherstellung der finanziellen Tragbarkeit eines ganzjährigen Hotelbetriebs, soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Teil der Zimmer im renovierten Hotel als hotelmässig bewirtschaftete Appartements zu verselbstständigen.

Gemäss Entwurf für die baugesetzliche Bestimmung der Hotelzone La Margna soll ein Verkauf von Räumlichkeiten (bzw. Hotelflächen) im Hotel möglich sein. Eine derartige eigentumsmäßige Verselbstständigung von Hotelflächen ist aber nur dann zulässig, wenn diese Räumlichkeiten;

- a) jederzeit dem Hotelbetrieb zur Verfügung stehen;
- b) keinerlei Eigennutzungsrechte zugunsten der Eigentümer eingeräumt werden und;
- c) der Hotelbetrieb langfristig als wirtschaftlich gesichert erscheint.

Im Übrigen wird der Betrieb dieser eigentumsmäßig verselbstständigten Hotelflächen in einem detaillierten Betriebskonzept, welches Bestandteil der Vorlage bildet, dargestellt.

Die hotelmässig bewirtschafteten Apartments unterscheiden sich äusserlich nicht von den herkömmlichen Zimmern und stehen vollständig dem Hotelzimmer-Pool zur Vermietung an alle Gäste zur Verfügung. Die Eigentümer der jeweiligen Einheiten müssen ihren Aufenthalt über das ordentliche Buchungssystem des Hotels reservieren, wobei sie gegenüber den übrigen Gästen nicht bevorzugt werden. Die Eigentümer haben während ihres Aufenthalts zwingend die Hoteldienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Hotelappartements durch Inanspruchnahme der gesamten Palette von Hotelservices durch alle Benutzer sowie der jederzeitigen Verfügbarkeit zur Vermietung an alle Gäste stets hotelmässig bewirtschaftet werden.



4.3 Planungsvereinbarung

In Zusammenarbeit der jeweiligen juristischen Vertreter, von Seiten der Gemeinde, der Projektgruppe und des neutralen Planungsbüros, wurde eine Planungsvereinbarung entworfen. Diese wurde zwischenzeitlich unterzeichnet.

Darin sind nachfolgende Punkte geregelt:

- Raumkonzept (Ergänzung zum Businessplan)
- Angebot (öffentliche und halböffentliche Nutzungen)
- Betrieb der verselbständigte Hotelflächen
- Vertrieb und Vermarktung
- Einrichtung und Ausstattung
- Verkauf zur hotelmässigen Bewirtschaftung
- Miet- und Bewirtschaftungsvertrag
- Eigennutzung
- Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen

Die Planungsvereinbarung zielt auf einen langfristigen Erhalt und die Hotelnutzung hin.



5. Beurteilung / Begründung

5.1 Allgemein

Um das Hotel längerfristig ökonomisch betreiben zu können ist eine Sanierung oder Erweiterung unumgänglich. Mit der vorliegenden Lösung werden die Interessen von Bauherrschaft, Bevölkerung, Gemeinde, Denkmalpflege (ausgenommen die Interessen am Erhalt der Gartenanlage) und nicht zuletzt der Kundschaft berücksichtigt.

Das Hotel La Margna ist für die Gemeinde St. Moritz touristisch gesehen von grosser Bedeutung. Der Richtplan des Kantons Graubünden besagt, dass die touristischen Gebiete, welchen die Gemeinde St. Moritz angehört, langfristig nachhaltig weiterentwickelt und längerfristig wettbewerbsfähig gemacht werden sollen. Diesbezüglich entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Kantonalen Richtplanes.

Mit dem vorliegenden Projekt kann das primäre Ziel aus Sicht der Denkmalpflege - das Einhalten des Schutzzumfanges gemäss Schutzkonzept von Kunsthistoriker Leza Dosch am bestehenden Hotel - berücksichtigt werden. Wenn das gesamte Hotelareal als schützenswert eingestuft wird, wäre eine Hotelerweiterung nicht möglich. Der Annexbau am heutigen Standort des Gartens wird als zeitgemäss betrachtet. Der Garten hat nicht mehr dieselbe Funktion, die er einst besass, als die unmittelbare Umgebung noch unbebaut war und die Via Serlas kaum befahren wurde. Heute aber wird der Garten kaum mehr genutzt und ähnelt trotz gut erhaltener Mauern einer wild überwachsenen Brache. Der Aufenthalt wird durch die vielbefahrene Via Serlas gestört und die Aussicht bietet auch nicht mehr die Qualität, welche sie einst besass. Bei einer Schliessung des Hotels wären weder das Hotel noch der Garten in ihrer Substanz aufrecht zu erhalten.



Aus städtebaulicher Sicht würde der Erweiterungsbau eine Lücke im Siedlungsgebiet schliessen und den Übergang in Richtung Überbauung Serletta Süd sicherstellen. Aus raumplanerischer Sicht entspricht dies zudem einer angemessenen Verdichtung nach innen und dadurch einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Da der Erweiterungsbau in die Topografie eingebettet, niedriger konzipiert ist als der bestehende Hotelhauptbau, wird ihm eine untergeordnete Bedeutung – und dem bestehenden Hotel eine grosse Gewichtung zugewiesen. In der heutigen Situation, in welcher das Hotel von kleiner gekörnten Ein- oder Mehrfamilienhäusern umgeben ist, entsteht eher der Eindruck, das Hotel stünde am falschen Ort.

Der Annexbau zum Hotel entspricht einer zeitgemässen Handhabung im Umgang mit historisch wertvoller Bausubstanz. So wurde beispielsweise auch das Hotel Castell in Zuoz erweitert oder es sind Erweiterungen des Hotels Suvrettahaus planerisch vorgesehen.

Die Lösung der Verkehrssituation mittels dem Bau und Betrieb der Tiefgarage und der Reduktion der Aussenparkplätze würde sich unter anderem positiv auf das Ortsbild und auf die Organisation des Hotels auswirken, was wiederum eine Verbesserung der Sicherheit der Passanten und Hotelgäste zur Folge hätte. Dieser Aspekt entspricht einem weiteren wichtigen öffentlichen Interesse.

Durch den Bau einer hoteleigenen Tiefgarage wird der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvolle Garten beseitigt. Auch wenn die Gartenanlage dem heutigen Charakter entsprechend integriert im Neubauprojekt wiederhergestellt werden könnte, wäre dies nicht mehr der Originalzustand, was die Bedeutung des Gartens an sich verringern würde.

5.2 Zusammenfassende Argumentation

Mit der vorgesehenen Teilrevision wird damit – im Sinne einer Gesamtbeurteilung:

- der weitere Betrieb des Hotels La Margna im weitgehend unveränderten und lediglich den modernen Bedürfnissen angepassten Stamm-



haus sowie in einem zeitgemässen Annexbau langfristig und auf einer gesunden ökonomischen Basis sichergestellt;

- den Anliegen des kantonalen Richtplans entsprochen, die bestehenden touristischen Gebiete langfristig nachhaltig zu entwickeln und längerfristig wettbewerbsfähig zu machen, was auch im Interesse der Gemeinde St. Moritz liegt;
- in städtebaulicher Hinsicht eine Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen und eine qualitative, angemessene Verdichtung erzielt;
- dem raumplanerischen Anliegen der Verdichtung nach Innen und der haushälterischen Bodennutzung entsprochen;
- die heutige Verkehrssituation im Bereich des Hotels La Margna langfristig wesentlich verbessert, was sich wiederum positiv auf das Ortsbild auswirkt;
- in der Gemeinde ein Hotelbetrieb mit ganzjähriger Bewirtschaftung und damit ganzjähriger Belegung des Ortes in einem interessanten Kundensegment neu positioniert.

Diese im Gesamtkontext für die Gemeinde wichtigen Aspekte rechtfertigen es, den umfassenden Schutzzumfang für das Objekt teilweise, d.h. insbesondere für den Gartenbereich und einzelne Bereiche im Innern des Hotels La Margna aufzuheben. Dies gilt umso mehr, als auf der heutigen Grundlage ein Weiterbetrieb des Hauses ausgeschlossen ist und die Gartenanlage heute ohnehin nicht mehr die gleiche Funktion erfüllen kann, die ihr ursprünglich zugedacht war.

5.3 Gegenüberstellung der öffentlichen Interessen

Als eines der wichtigsten Sachaspekte gilt das öffentliche Interesse. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen Argumente, welche für – oder gegen eine Hotelerweiterung sprechen.



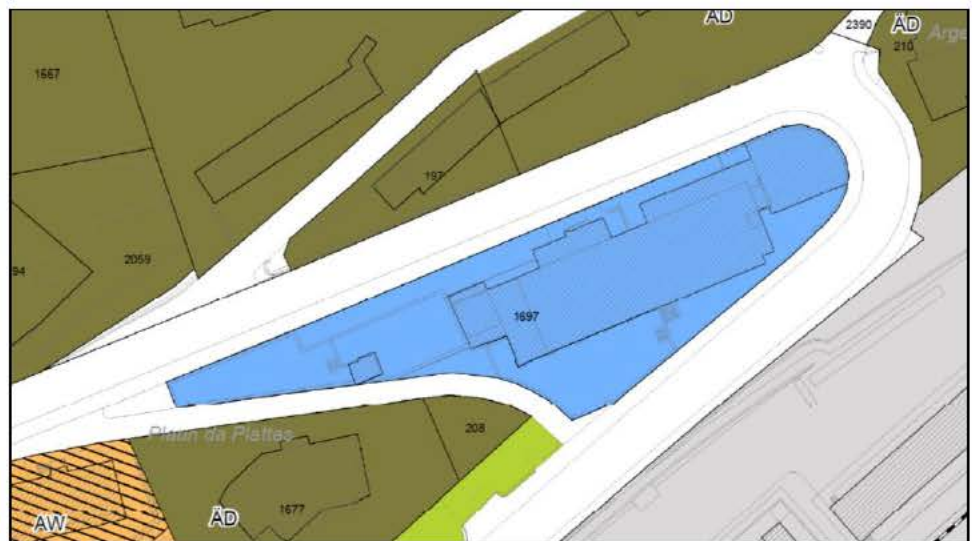
Öffentliches Interesse <u>für</u> eine Hotelerweiterung	Öffentliches Interesse <u>gegen</u> eine Hotelerweiterung
+ Gemeinde spricht sich für einen längerfristigen Erhalt und Betrieb des Hotels aus	- Grosse und gut erhaltene, historisch wertvolle Bausubstanz
+ Hotel ist nicht mehr zeitgemäss, weshalb eine Modernisierung unumgänglich ist	- Gesamte Hotelanlage (mit Garten) eine der letzten Zeitzeugen von Nicolaus Hartmann
+ An kunsthistorisch wertvollen Hotels interessiertes Zielpublikum mit gewissem Komfortanspruch ist gering Zielpublikum	- Hotel könnte eine speziell an historischen Hotels interessiertes Publikum ansprechen (andere Vermarktungsstrategie)
+ Lösung des Verkehrs- / Parkierungsproblems und dadurch Erhöhung der Sicherheit.	- Möglicher „verkehrsfree“ Hotelbetrieb (andere Vermarktungsstrategie)
+ Gartenanlage wird nicht mehr genutzt und durch Wellnessbereich und weitere Nebennutzungen im Hotel wird Ersatz für die Nächsterholung geschaffen	
+ Schliessung einer Lücke aus städtebaulicher Betrachtung	
+ Längerfristig in stimmigem Kontext	
+ Verdichtung aus raumplanerischer Betrachtung aufgrund der Nähe zum Bahnhof St. Moritz angebracht	

6. Anlass der Ortsplanungs-Teilrevision

Die Parzelle Nr. 1697 auf der das Hotel La Margna steht überschreitet die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Regelbauweise nach geltendem Nutzungsplan bereits heute massiv. Um die beabsichtigte Hotelerweiterung sicherzustellen sowie die Verkehrsproblematik zu lösen, bedarf es einer Anpassung der Nutzungsplanung, konkret die Ausscheidung einer Hotelzone. Dadurch werden der Hotelbau und die weiteren Infrastrukturen des Hotelareals zonenkonform.

7. Gegenstand der Ortsplanungs-Teilrevision

7.1 Zonenplan/Nutzung

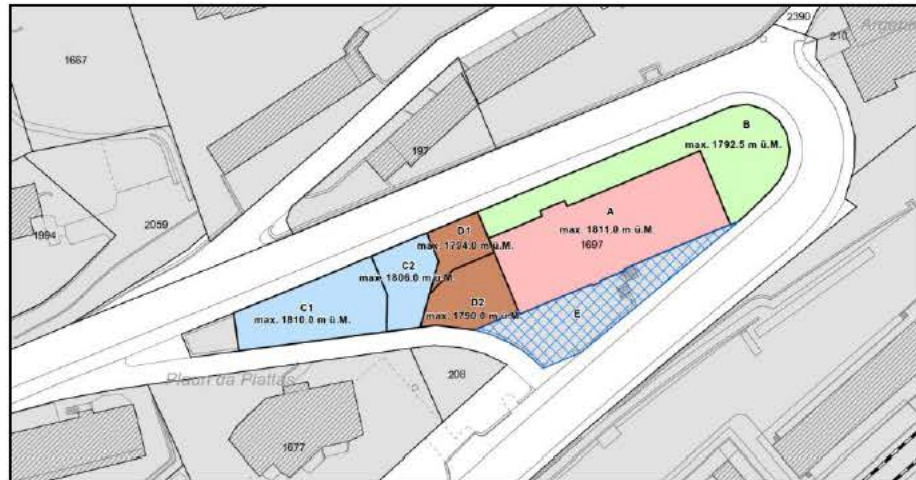


Die Parzelle Nr. 1697 soll in eine Hotelzone La Margna umgezont werden. In der Hotelzone sind Bauten und Anlagen zulässig, welche der Hotellerie dienen. Dazu gehören Hotelzimmer, aus Hotelzimmern modular zusammenfassbare, bewirtschaftete Wohnungen, Personalunterkünfte, Sport-, Wellness- und Freizeitanlagen sowie Gastronomietriebe.

Das Nutzungsmass in der Hotelzone wird mittels einem Maximalmass für die anrechenbare BGF in sämtlichen Baubereichen (A bis E) in den Sonderbauvorschriften Hotel La Margna definiert.

Im Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna sowie Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften Hotel La Margna werden zudem Einzelheiten betreffend Lage, Mass und Erschliessung der Haupt- und Nebenbauten geregelt.

7.2 Gestaltung



Auszug Genereller Gestaltungsplan Hotel La Margna (massstabslos)

Das historische Hotel La Margna soll in seiner Substanz grösstenteils erhalten bleiben. Einzig in den Obergeschossen sind Sanierungen und Optimierungen der Raumstruktur zugelassen. Für die gesamte Hotelzone La Margna ist bei Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde und der Bauberatung in Kontakt zu treten.

Das Dach des bestehenden Hotels muss erhalten bleiben. Für den An-
nxbau ist ein begrüntes Flachdach zugelassen sofern dies nicht als be-
gehbare Fläche angedacht wird.

Baubereich A Hochbauten

Der Baubereich A Hochbauten umfasst das bestehende Hotel ohne An-
bauten. Der Baubereich A Hochbauten dient primär dem Erhalt der
kunsthistorisch wertvollen Hotelbaute. Darin werden Sanierungsarbeiten
unter Berücksichtigung des Schutzgutachtens von Kunsthistoriker Leza
Dosch datiert vom 25. November 2014 und unter Beizug der Baukommis-
sion der Gemeinde St. Moritz zugelassen. Die Erfüllung des genannten
Schutzgutachtens liegt im Ermessensspielraum der Baukommission von



St. Moritz. Der bestehende Mantel und die fünf Fassaden (inkl. Dach) sind nach Möglichkeit so zu erhalten, wie sie heute vorzufinden sind.

Im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde St. Moritz soll ein Eintrag (Gebäude markiert) auf den Schutzzumfang hinweisen.

Baubereich B Anbau Hochbauten

Der Baubereich B Anbau Hochbauten umfasst die in Ergänzung zum Hauptbau Hotel La Margna entstandenen Anbauten östlich des Hotelhauptbaus. Zudem wird der nördliche Bereich des Hotels bis zum äusseren Trottoirrand ebenfalls dem Baubereich B Anbau Hochbauten zugewiesen und für Anbauten zur Verfügung gestellt. Die maximale Höhe der Anbauten richtet sich nach den im Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna definierten, maximalen Höhenangaben in m ü.M.. Die Nutzung richtet sich nach Art. 80c Baugesetz (Hotelzone La Margna) der Gemeinde St. Moritz.

Baubereiche C1 und C2 Hochbauten (Hotelerweiterung)

Die Baubereiche C dienen dem Erstellen eines Hotelneubaus mit den Nutzungen nach Art. 80c Baugesetz der Gemeinde St. Moritz. Die maximale Höhe der Neubaute richtet sich nach den im Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna definierten, maximalen Höhen in m ü.M.. Von der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind technische Installationen wie Lüftungs- oder Liftschächte.

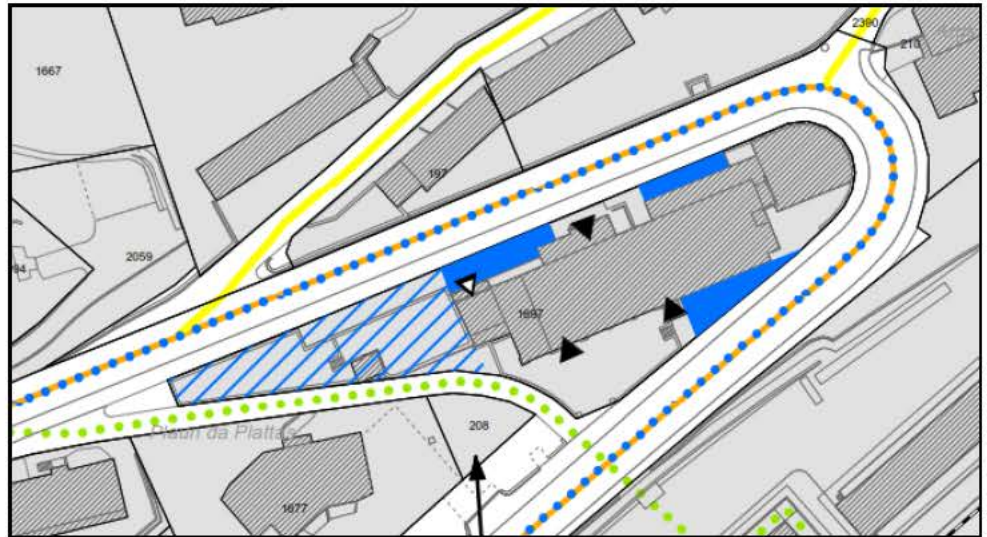
Baubereiche D1 und D2 Hochbauten (Hotelzwischenbau)

Die Baubereiche D dienen als Zwischenbaubereiche, welche das bestehende Hotel mit dem Hotelneubau verbinden. Die maximale Höhe der Zwischenbaute richtet sich nach den im Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna definierten, maximalen Höhen in m ü.M.. Von der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind technische Installationen wie Lüftungs- oder Liftschächte.

Baubereich E (Vorplatzgestaltung)

Der Baubereich E umfasst den Vorplatz des bestehenden Hotel La Margna. Dieser dient der Nutzung jeglicher Art in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb. Treppen oder weitere Anlagen in Verbindung mit der Erschliessung sind zugelassen. Zudem werden Abstellplätze für eine temporäre Parkierungsnutzung (valet parking service) vorgesehen.

7.3 Erschliessung



Auszug Genereller Erschliessungsplan Hotel La Margna, integriert in rechtsgültigem Zustand (massstabslos)

Der Generelle Erschliessungsplan wird mit dem Baubereich Tiefgarage für das geplante Parkhaus- und einem Symbol für die Zufahrt ab der unteren Via Serlas ergänzt.

Eine Ersatzabgabe gemäss Art. 45 Baugesetz der Gemeinde St. Moritz ist mit der Umzonung von der Äusseren Dorfzone in eine Hotelzone La Margna und der geplanten Tiefgarage und angedachten oberirdischen Parkplätzen nicht zu leisten.



7.4 Baugesetz

Das Baugesetz wird wie folgt ergänzt:

Art. 80c Hotelzone La Margna *(bisherige Handhabung der Gemeinde St. Moritz)*

1 Die Hotelzone La Margna dient der Erstellung von Hotelbauten und –anlagen, gastgewerblichen Betrieben und Dienstleistungsbetrieben. Der Verkauf von Räumlichkeiten im Hotel ist zulässig, wenn;

a) diese Hotelflächen jederzeit dem Hotelbetrieb zur Verfügung stehen;

b) keinerlei Eigennutzungsrechte zugunsten der Eigentümer eingeräumt werden und;

c) der Hotelbetrieb langfristig als wirtschaftlich gesichert erscheint.

2. In der Hotelzone La Margna sind vom Hotel unabhängige Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Bars, Wintersportshops und dergleichen im Zusammenhang mit der Tourismusnutzung bis zu einem Anteil von 20 % der realisierbaren, anrechenbaren Bruttogeschossfläche zugelassen.

3. Detaillierte Regelungen zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung sind dem Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna, dem Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna sowie den dazugehörigen Sonderbauvorschriften Hotel La Margna zu entnehmen.



Art. 86 Zonenschema

Die Bauvorschriften für die einzelnen Zonen sind in einem zum Zonenplan gehörenden Schema enthalten.

	[...]	Hotelzone La Margna (HZLM)
Max. Ausnützungsziffer	[...]	Grundmasse: Genereller Gestaltungsplan «Hotel La Margna»
Max. Gebäudehöhe	[...]	
Max. Gebäudelänge	[...]	
Min. kleiner Grenzabstand	[...]	
Min. grosser Grenzabstand	[...]	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe**	[...]	III
Störungsgrad	[...]	2
Erstwohnungsanteil	[...]	-

** Höhereinstufungen sind im Zonenplan bezeichnet

[schwarz]; nicht Inhalt der Teilrevision

Anhang zu den Begriffen in „Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus“ (Ziff. 3.1.2)

...

Hotels

Als Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage-/wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen - unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen - rechtlich nicht verselbstständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen. Ausnahmen davon sind dann möglich, wenn die Raumeinheiten trotz der Verselbstständigung uneingeschränkt dem Hotel zur Verfügung gestellt werden, also keine Vorzugsrechte der Eigentümer bestehen.



8. Sonderbauvorschriften Hotel La Margna

Die Sonderbauvorschriften erläutern die zum Baugesetz abschliessenden Bestimmungen bezüglich Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und beim aktuellen Objekt insbesondere den Schutzzumfang und Erhalt der historisch wertvollen bestehenden Bausubstanz.

9. Auswirkungen

Durch das vorliegende Projekt, welches lediglich eine Erhöhung des Hotelstandards zur Folge hat, ist nicht mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen. Die Situation auf dem Hotelareal wird im Allgemeinen verbessert. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

9.1 Bereich Ortsbild / UNESCO

Durch das grossflächige Verlegen der Parkierung in die Tiefgarage kann mit einer positiven Auswirkung auf das Ortsbild und die UNSECO Pufferzone im Nahbereich gerechnet werden. Das städtebaulich integrierte Projekt schafft bezüglich Kubatur einen fließenden Übergang zur künftigen Überbauung Gebiet Serletta Süd (Richtung Westen des Hotels), was dem Ortsbild ebenfalls entgegen kommt. Die städtebauliche Integration im gesamten Umfeld inkl. Bahnhof St. Moritz ist in den erstellten Gutachten enthalten und behandelt.

9.2 Bereich Verkehr

9.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Im Allgemeinen wird die Verkehrssituation verbessert und das Parkierungsproblem mittels Tiefgarage gelöst. Der zu erwartende Mehrverkehr ist klein und gemessen am gesamten Verkehrsaufkommen in der Via Serlas marginal.



9.2.2 Öffentlicher Verkehr

Auf den öffentlichen Verkehr werden keine Auswirkungen erwartet. Die Verlegung der oberirdischen Parkierungsflächen in die Tiefgarage könnten eine positive Auswirkung auf den öffentlichen Verkehr mit sich bringen (keine Parkierungs- / Wendemanöver mehr).

9.3 Bereich Lärm

Für die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften sind während der Bauphase gemäss „Baulärm-Richtlinie: Schema zur Festlegung der Massnahmenstufe“ die Massnahmen der Massnahmenstufe B (Baulärm-Richtlinie) umzusetzen. Ausserdem sind für Bautransporte die Massnahmen der Massnahmenstufe A (Baulärm-Richtlinie) einzuhalten.

Für die Betriebsphase werden keine weiteren Festlegungen und Massnahmen gefordert. Die Planungswerte werden deutlich unterschritten. In der Nutzungsplanung sind dazu keine Festlegungen zu treffen.

Die komplette Beurteilung Lärm ist dem Anhang D zu entnehmen.

9.4 Bereich Luft

Gemäss der Beurteilung Luftreinhaltung und Lärm vom 05. Februar 2015 werden Anforderungen für die Bau- und Betriebsphase gestellt, welche eingehalten werden müssen. In der Nutzungsplanung sind dazu keine Festlegungen zu treffen.

Die komplette Beurteilung über Luftreinhaltung ist dem Anhang D zu entnehmen.

9.5 Bereich Natur

Der Gartenbereich wird durch das Projekt aufgehoben. Da sich der Garten innerhalb des Siedlungsgebietes befindet ist eine Aufhebung legitim. Hier entscheidet zudem das öffentliche Interesse, welches für einen Erhalt des Hotels spricht. Ersatz wird durch die ökologische Dachbegrünung des Annexbaus geschaffen.



9.6 Bereich Landschaft

Die bebaute Siedlungslandschaft wird im positiven Sinne verändert. Das Projekt entspricht einer verdichteten Bauweise, was einem haushälterischen Umgang mit dem Boden und somit im Sinne der raumplanerisch verankerten Grundsätze ist. Das Vorhaben ist städtebaulich gut eingebettet in die bestehende Topografie, das Ortsbild und die Freiräume inkl. Erschliessungsanlagen.

9.7 Bereich Gewässer

Gewässer werden keine tangiert.

9.8 Fazit der Auswirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für die Realisierung der Hotelerweiterung La Margna keine formelle UVP durchgeführt werden muss. Zudem kann aufgrund der erwähnten Ausführungen bestätigt werden, dass durch das Projekt keine Umweltbelange negativ beeinflusst werden. Das Projekt generiert einen Mehrwert für die Nutzergruppen und die Gemeinde St. Moritz als Wohn-, Tourismus- und Arbeitsstandort. Das Vorhaben kann als raum- und umweltverträglich beurteilt werden.

10. Nächste Arbeitsschritte

Verfahrensmässig sind die nachfolgenden Arbeitsschritte abzuwickeln:

- Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- Durchführung des Beschlussverfahrens innerhalb der Gemeinde (Erstellung Vorlage, Beschluss Gemeindevorstand, Verabschiedung Gemeinderat, öffentliche Auflage, Urnenabstimmung)
- Genehmigungsverfahren bei der Regierung.

Aufgrund der Verfahrensfristen und der tatsächlichen Verfügbarkeit der entsprechenden Akteure kann eine Urnenabstimmung im Sommer 2015 und eine Genehmigung bis Ende 2015 in Betracht gezogen werden.



11. Planungsverfahren

11.1 Terminplan

Arbeitsschritt	Zuständigkeit	2014					2015											
		Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
Entwurf Vorprojekt / Überarbeitung	Blarer & Reber Architekten AG / Diversity																	
Vorbereiten Denkmalschutz und Erschliessung	L. Dosch / P. Hartmann																	
Kontakt Interessensvertreter und Nachbarn	Blarer & Reber Architekten AG / Diversity																	
Entwurf NUP-Anpassung in Teamsitzung (1-2 Tage)	Blarer & Reber Architekten AG / Diversity / P. Hartmann / STW AG für Raumplanung / L. Dosch / evtl. RA D. Giezeler (13.11.2014)																	
Feedbackrunde zur NUP-Anpassung	Teilnehmer gemäss Teamsitzung und zusätzlich: ARE, GR / Denkmalspflege GR / H. Boller (Ortplaner), 10.12.2014, halbtags																	
Bereinigung NUP-Anpassung	STW AG für Raumplanung																	
Vorstellung und Einreichen des Vorprüfungsdiakons an die Gemeinde St. Moritz	STW AG für Raumplanung																	
Stellungnahme Denkmalspflege zu Bauvorhaben zuhanden der Gemeinde St. Moritz	Denkmalspflege																	
Vorgehensverfahren bei konferenzieller Vorprüfung	Kantonale Fachstellen																	
Städtebauliche Beurteilung	Städtebauliche Beurteilung																	
Sitzung Gemeinderatssitzung zur städtebaulichen Beurteilung	Gemeinderatssitzung (Exekutiv)																	
Konferenzzielle Vorprüfung NUP-Anpassung	Kantonale Fachstellen / Gemeinde / STW AG für Raumplanung																	
Auftragsschluss Gemeinde (im Einreichverfahren des Dokuments am 19.01. / 24.02.)	Gemeinderatssitzung (Exekutiv)																	
Projektplanung und Ausführungsplanung	Blarer & Reber Architekten AG / Diversity																	
Bereinigung NUP-Anpassung	STW AG für Raumplanung																	
Öffentliche Auflage NUP-Anpassung (Publikation am 03.02. / 19.02.)	Gemeinde																	
Behandlung öffentliche Mitwirkung, Bereinigung NUP-Anpassung	Gemeinde / STW AG für Raumplanung																	
Verabschiedung der NUP-Anpassung zuhanden des Gemeinderats	Gemeinderatssitzung (Exekutiv)																	
Verabschiedung der NUP-Anpassung zuhanden der Urnabstimmung (inkl. Vorberufung)	Gemeinderatssitzung (Legislativ)																	
Vorbereitung der Abstimmung über die NUP-Anpassung	Gemeinde																	
Abstimmung über die NUP-Anpassung	Urnabstimmung																	
Genehmigungsverfahren NUP-Anpassung	Regierung / Kantonale Fachstellen																	
Vollversammlung Gemeinde St. Moritz (zusammen mit nat. Abstimmungen)	Vollversammlung																	
Gemeinderatssitzung (Angaben 2015 ohne Gewähr)*	Gemeinde																	
Gemeinderatssitzung (täglich am Montag Nachmittags)	Gemeinde																	

* Der Vorlauf für die Gemeinderatssitzungen beträgt in der Regel 1/2 Wochen. Der Vorlauf bedingt eine grundsätzliche Zustimmung durch den Vorstand.

■ Zwischen Verabschiedung Gemeinderat und Urnabstimmung sind 12 Wochen einzurechnen.

Abwesenheiten von Seiten Gemeinde sind zur Zeit keine bekannt. Normalerweise werden die Sitzungen Vorstand und Gemeinderat ohne Unterbrüche durchgeführt. Ab Mitte Dezember bis zweite Woche Januar 2015 keine Vorstandssitzung, im Dezember keine Gemeinderatssitzung. Ab Januar 2015 wird der Gemeinderat, der Gemeinderat sowie die Kommissionen neu zusammengesetzt.

ursprüngliche Terminierung

aktuelle Terminierung

neuer Prozessschritt

Terminplan Hotelenerweiterung La Marga vom 19.02.2015

11.2 Bisheriger Planungsverlauf

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden die folgenden Meilensteine erreicht:

24.09.2014

Mandatsbestätigung von Seiten Projekt-/Bauherrengruppe gegenüber der STW AG für Raumplanung, Chur.

17.09.2014

Einbezug Kunsthistoriker Leza Dosch (Sitzung)



24.11.2014

Abgabe Schutzkonzept von Kunsthistoriker Leza Dosch

10.12.2014

Information und Projektentwicklung mit kantonalen Amtsstellen (Amt für Raumentwicklung und Denkmalpflege) und der Gemeinde St. Moritz (Bauamt und Rechtsanwalt der Gemeinde St. Moritz)

16.01.2015

Information Bauprojekt an kantonale Amtsstellen (Stand kantonale Vorprüfung)

19.01.2015

Vorstellung beim Amt für Raumplanung Graubünden und Amt für Denkmalpflege mit Beteiligung von Kunsthistoriker Leza Dosch

Präsentation im Gemeindevorstand St. Moritz

27.01.2015

Vorgesehene Sitzung für eine konferenzielle Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung abgelehnt. Grund dafür war die bis dahin fehlende städtebauliche Beurteilung durch ein Drittbüro, welche von der Gemeinde St. Moritz gefordert wurde.

13.02.2015 / 19.02.2015

Vorläufiger Vorprüfungsbericht zur Nutzungsrevisionsvorlage vom 21.01.2015 (ohne Berücksichtigung Stellungnahme der Denkmalpflege und der städtebaulichen Beurteilung durch ein Drittbüro).

16.02.2015

Vorläufige Prüfung durch Denkmalpflege Graubünden erfolgt

18.02.2015

Beurteilung von Steigerconcept ist erfolgt

24.02.2015

Vorprüfungsbesprechung ARE GR, Gemeinde, Investoren

19.03.2015

Abgabe Auflageakten an Gemeinde



23.03.2015

Freigabe zur Publikation durch die Gemeindevorstand St. Moritz

10.04.2015 – 11.05.2015

Öffentliche Auflage (3 Eingaben)

08.06.2015

Stellungnahme des Gemeindevorstands St. Moritz

11.3 Vorprüfung

Mit dem Schreiben, datiert vom 13.02.2015 wurde von Seiten des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) eine vorläufige Vorprüfung durchgeführt. Darin nicht berücksichtigt waren die Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden sowie das städtebauliche Gutachten von Steigerconcept. Am 24.02.2015 wurde eine Besprechung über die vorläufige Vorprüfung des ARE GR einberufen. Mit dabei waren das ARE GR, Vertreter der Gemeinde St. Moritz sowie die Planungsgruppe. Neben dem vorläufigen Vorprüfungsbericht wurden auch die Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden und das städtebauliche Gutachten von Steigerconcept besprochen. Weiter lag auch die Beurteilung bezüglich Auswirkungen auf Luft und Lärm, von Hartmann und Monsch, vor.

Dabei wurden folgende Punkte festgehalten:

- Die Gemeinde ist bereit, den Garten für ein gutes Hotelkonzept aufzugeben
- Die Höhe des Annexbaus sollte nicht höher sein als das bestehende Hotel La Margna. Vorstellbar wäre ein Ansteigen der Höhe des Annexbaus in Richtung Westen.
- Das Hotelprojekt ist gemäss Aktennotiz vom 24.02.2015 anzupassen
- Die Unterschutzstellung des bestehenden Gebäudes sollte präzisiert werden
- Der Planungs- und Mitwirkungsbericht ist gemäss Aktennotiz vom 24.02.2015 anzupassen



11.4 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Ortsplanung Hotel La Margna lag vom 10. April 2015 bis zum 11. Mai 2015 im Bauamt der Gemeinde St. Moritz für die Mitwirkung durch die Bevölkerung öffentlich auf. Es sind fristgerecht 3 Mitwirkungseingaben eingereicht worden:

1. Angesichts der unmittelbaren Nähe des Vorhabens zum Bahnhofareal beziehungsweise zur Kernzone des UNESCO Welterbes „Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina“ erachtet der Mitwirkende die Pflicht zur integrierten Gestaltungsberatung durch einen Externen als erforderlich.

Der Antrag wird insofern von der Gemeinde St. Moritz gestützt, als dass die Bau- / Gestaltungsberatung auch für die übrigen Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E gemeinsam durch die Gemeinde St. Moritz und die kantonale Denkmalpflege erfolgen soll. Artikel 10 der Sonderbauvorschriften wird erwünscht, dementsprechend anzupassen.

Weiter ist auch die volumetrische Einfügung des Vorhabens ins Ortsbild unter dem Aspekt UNESCO Welterbe zu überprüfen. *Die Gemeinde St. Moritz unterstützt den Antrag und empfiehlt das Richtprojekt gemäss den Empfehlungen des Gutachters anzupassen.*

2. Da bis zum Zeitpunkt der Mitwirkungsaufgabe noch keine Vereinbarung bezüglich Unterbaurecht zur Tiefgarage zu Stande gekommen ist, wird eine vorsorgliche Einsprache gemacht.

Die Gemeinde St. Moritz weist darauf hin, dass die Vereinbarung bis zur Verabschiedung des Gemeindevorstandes zuhanden des Gemeinderats erfolgen muss.

3. Die im Generellen Gestaltungsplan vorgesehene Gebäudehöhe und die damit einhergehende Gebäudehöhe des Erweiterungsbaus sind erheblich zu reduzieren.

Der Antrag wird mit Hinweis auf die städtebauliche Beurteilung durch Steigerconcept nicht berücksichtigt.



Es wird eine Entschädigungspflicht wegen angeblich materieller Enteignung gewünscht.

Der Antrag nach Entschädigung aufgrund materieller Enteignung wird aufgrund diverser Erwägungen nicht berücksichtigt.

Es wird gewünscht, die bauliche Gestaltung noch einmal in die Hand zu nehmen und hinsichtlich der Gebäudelänge (Vergrösserung Hotelzwischenbau) und Gebäudehöhe erheblich zu reduzieren.

Der Antrag wird soweit unterstützt, als dass das Richtprojekt gemäss den Empfehlungen des Gutachters überarbeitet werden soll bevor die Vorlage zuhanden des Gemeinderats St. Moritz verabschiedet wird.

Nebst der Gestaltungsberatung wird die Durchführung eines Architekturwettbewerbes gewünscht.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Bau- / Gestaltungsberatung soll für die gesamte Hotelzone vorgeschrieben werden (Art. 10 Sonderbauvorschriften).

Antrag für die Durchführung einer vertieften Standortevaluation für das Hotelprojekt zwecks Erhaltung der schutzwürdigen Gartenanlage
Der Antrag wird aufgrund diverser Erwägungen nicht berücksichtigt.

Das Einholen eines Gutachtens zur Ermittlung der ökonomischen Nachhaltigkeit wird erwünscht.

Der Antrag wird aufgrund diverser Erwägungen nicht berücksichtigt.

11.5 Beschluss Gemeindevorstand und Gemeinderat

An der Gemeinderatssitzung vom 30. Juli 2015 im Gemeindesaal des Schulhauses Dorf, St. Moritz, wurde der Vorlage OPTR La Margna einstimmig zugestimmt. Die Vorlage wurde somit zuhanden der Volksabstimmung vom 13. September 2015 verabschiedet.

11.6 Urnenabstimmung

An der ausserordentlichen Urnenabstimmung vom Sonntag, 13. September 2015 hat die Stimmbevölkerung von St. Moritz der Teilrevision Ortsplanung La Margna deutlich mit über 88.6% zugestimmt.



11.7 Genehmigung Regierung

12. Rechtsmittelverfahren

Chur, 14.09.2015/ Christoph Zindel, Benjamin Aebli