
Gesamtrevision Ortsplanung 1999

Siedlung und Landschaft

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Grundlagen für das gesamte Gemeindegebiet:

- Baugesetz
- Zonenplan Siedlung, 1:2500
- Zonenplan Landschaft, 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan Siedlung, 1:2500
- Genereller Erschliessungsplan Siedlung:
 - Teilplan "Verkehr", 1:2500
 - Teilplan "Ver- und Entsorgung", 1:2500
- Genereller Erschliessungsplan Landschaft:
 - Verkehr, Ver- und Entsorgung, 1:10'000



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
1. Anlass.....	4
2. Ziele.....	5
3. Planungsprogramm	5
4. Planungskommission	6
5. Ablauf	6
6. Mitwirkung Bevölkerung und Vorprüfung.....	6
7. Bestandteile	7
Baugesetz.....	8
1. Schwerpunkte der Revision.....	8
2. Förderung der Siedlungserneuerung und -verdichtung.....	9
3. Verbesserung der Rahmenbedingungen für Hotellerie und Gewerbe.....	11
4. Erst- und Zweitwohnungen	12
5. Mitwirkung und Vorprüfung.....	15
Zonenplan Siedlung	16
1. Ablösung der zweiten Bauetappe.....	16
2. Aufhebung Villenzone B.....	18
3. Ablösung Erholungs- und Sportzone	19
4. Tinus.....	20
5. Kulmgebiet.....	21
6. Signal – Heilbadzentrum – Parkhotel Kurhaus	23
7. Campingzone.....	23
8. Gefahrenzonen	24
9. Wintersportzonen	27
10. Grundwasser- und Quellschutzzonen	29
11. Lärm-Empfindlichkeitsstufen	29
12. Mitwirkung und Vorprüfung.....	30
13. Wald	31

Zonenplan Landschaft	33
1. Wesentliche Inhalte	33
2. Mitwirkung und Vorprüfung	33
Genereller Gestaltungsplan "Siedlung"	35
1. Wesentliche Inhalte und Änderungen	35
2. Inventare und schützenswerte Objekte.....	36
3. Mitwirkung und Vorprüfung	38
Genereller Erschliessungsplan "Siedlung"	39
1. Verkehr.....	39
2. Ver- und Entsorgung	43
Genereller Erschliessungsplan "Landschaft"	
Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung.....	44
1. Ergänzung der Grundordnung	44
2. Grundlagen.....	44
3. Mitwirkung und Vorprüfung	44
Beurteilung der Bauzonengrösse	45
1. Ausgangslage	45
2. Suvretta-Gebiet	45
3. Wohnbauzonenflächen	46
4. Wohnbauzonenkapazitäten	47
Anhang.....	48

Allgemeines

1. Anlass

Zonenplan

Die Regierung des Kantons Graubünden verlangte von der Gemeinde St. Moritz, dass die Wohnbauzonengrösse überprüft und an die Anforderungen des übergeordneten Rechts angepasst wird (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 3164 vom 20. Dezember 1994).

Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt vor, dass Bauzonen nur jenes Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

Eine Gemeinde darf also nur soviel Bauzonen-Reserveflächen aufweisen, wie sie für die nächsten 15 Jahre benötigen wird. Dabei sind die Nutzungsreserven, die im überbauten Gebiet vorhanden sind, mit zu berücksichtigen.

Baugesetz

Im Jahre 1984 hatten die St. Moritzer Stimmberechtigten ein neues Baugesetz verabschiedet. Baugesetze sind periodisch zu überprüfen, in der Regel innert 10-15 Jahren.

Gesamtrevision

Im Falle von St. Moritz drängte sich eine Überprüfung der Grundordnung umso mehr auf, als einerseits Teile davon von der Regierung seinerzeit nicht genehmigt worden sind und andererseits neue Erlasse dazugekommen sind, so dass sich die Ortsplanung in Bälde sehr unübersichtlich präsentieren würde.

Bereits am 9. Dezember 1993 verabschiedete der Gemeinderat eine Teilrevision von Baugesetz und Zonenplan zuhanden der Urnenabstimmung. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Erkenntnisse beschloss der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 15. Juni 1995, die 1993 verabschiedete Vorlage zurückzuziehen und an die Erfordernisse des übergeordneten Rechts anzupassen.

Planungszone (Bausperre)

Damit in der Zwischenzeit keine Neubauten oder bauliche Veränderungen zu bewilligen sind, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten, erliess der Gemeindevorstand am 3. April 1995 eine Planungszone (Bausperre) über das ganze Gemeindegebiet, die in der Zwischenzeit verschiedentlich verlängert worden ist.

2. Ziele

Am 21. Juli 1994 stimmte der Gemeinderat dem neuen Gemeinde-Leitbild zu: "St. Moritz – der Weg in die Zukunft".

Gemeinde-Leitbild

Dieses Leitbild soll den Einwohnerinnen und Einwohnern, den Behörden und der Wirtschaft von St. Moritz als Orientierung für die zukünftige Entwicklung dienen.

Gestützt auf dieses Leitbild wurden verschiedene raumplanerische Ziele formuliert:

Raumplanerische Ziele

- Gezielte Förderung und Steuerung des qualitativen Wachstums (gemäss Art. 2 Leitbild)
- Förderung wichtiger öffentlicher Bauvorhaben zur Angebotsoptimierung (gemäss Art. 4 Leitbild)
- Anpassung der raumplanerischen Grundlagen an die Anforderungen der übergeordneten Erlasse.

Wichtige Grundlage für die Überprüfung und Anpassung der Wohnbauzonengrösse bildete der "Koordinations- und Massnahmenplan (KMP), Teilbereich Wohnbauzonengrösse". Die erste Fassung des KMP wurde vom Gemeindevorstand am 3. Oktober 1994 verabschiedet und von der Regierung am 20. Dezember 1994 zur Kenntnis genommen. Damit der KMP seine Rolle als Führungsinstrument der Gemeindebehörde wahrnehmen kann, wurde er nachgeführt und an die zum Teil veränderten Situationen angepasst (2. Fassung vom 26. Juli 1995).

Koordinations- und Massnahmenplan (KMP)

3. Planungsprogramm

Die auf das Gemeinde-Leitbild abgestützten raumplanerischen Ziele sowie der KMP gaben somit den ungefähren Inhalt und die Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision vor. Das vom Gemeindevorstand am 29. Januar 1996 verabschiedete detaillierte Planungsprogramm sowie das Beitragsgesuch für die Subventionierung der Ortsplanung wurden vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft am 12. April 1996 unter Bedingungen und Auflagen gutgeheissen.

Planungsprogramm mit Beitragsgesuch

4. Planungskommission

Planungskommission

Die neu gebildete Planungskommission unter der Leitung des Gemeindepräsidenten setzte sich wie folgt zusammen:

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

Bei Bedarf wurden auch die übrigen Mitglieder der Baukommission in die Beratungen miteinbezogen:

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

Fachberatung

Die Planungskommission wurde durch folgende Fachleute beraten und unterstützt:

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

5. Ablauf

Die Übersicht im Anhang zeigt die wichtigsten Arbeitsschritte und Termine auf.

6. Mitwirkung Bevölkerung und Vorprüfung

Der Bevölkerung wurde verschiedentlich die Möglichkeit geboten, zu den verschiedenen Plänen und Vorschriften der Grundordnung in mehreren Mitwirkungsverfahren Wünsche und Anträge einzureichen. Die eingegangenen Einwendungen sind geprüft und – soweit sie sich als recht- und zweckmässig erwiesen haben – berücksichtigt worden.

Einzelne spezielle Fragestellungen sind mit den Direktbetroffenen persönlich diskutiert worden (z.B. Hotelierverein). Damit konnte gewährleistet werden, dass nur planerische Massnahmen getroffen wurden, die sich für die Direktbetroffenen nicht als nachteilig erweisen werden.

Weiter wurden sämtliche Planungsunterlagen vom kantonalen Amt für Raumplanung einer detaillierten Vorprüfung unterzogen. Die Empfehlungen des ARP haben ebenfalls Berücksichtigung gefunden, soweit sie sich aus kommunaler Sicht als zweckmässig erwiesen.

Dieses Mitwirkungsverfahren war einerseits sehr zeit- und arbeitsaufwendig, hat aber andererseits verschiedene gute Anregungen gebracht, die letztlich zu einer qualitativen Verbesserung der Vorlage geführt haben.

7. Bestandteile

Neben den planerischen Grundlagen, die für das gesamte Gemeindegebiet zur Anwendung gelangen (Baugesetz, Zonenplan, etc.) wurden gleichzeitig Detailplanungen für die Gebiete Serletta und Chantarella bearbeitet und in die Gesamtrevision integriert.

Grundordnung

Noch nicht spruchreif ist die Detailplanung für das Gebiet God Laret. Hier sind vorerst auf übergeordneter Ebene (Bund und Kanton) die zu berücksichtigenden Randbedingungen und Spielräume zu klären, die bei Waldsiedlungen angewendet werden können. Diese Teilgebietsplanung kann den Stimmberechtigten deshalb erst in einem späteren Zeitpunkt zur Abstimmung unterbreitet werden.

God Laret

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte und Änderungen der verschiedenen Planungsgrundlagen erläutert.

Baugesetz

1. Schwerpunkte der Revision

Totalrevision statt
"Flickwerk"

Das neue Baugesetz ist auf der Basis des kantonalen Musterbaugesetzes von 1995 erarbeitet worden. Die darin enthaltene Systematik wird vollständig und die dazugehörigen Bestimmungen werden weitgehend übernommen. Dabei sind auch die Quartierplanbestimmungen, welche bis anhin in einem separaten Erlass enthalten waren, in das Baugesetz integriert worden. Diese Art von Revision bringt es mit sich, dass Quervergleiche zwischen dem heute gültigen Baugesetz und dem nun vorliegenden Entwurf praktisch unmöglich sind. Immerhin war man darnach bestrebt, «Bewährtes» aus dem heute geltenden Baugesetz zu übernehmen. «Eigene» Vorschriften drängten sich sinnvollerweise nur dort auf, wo es um Fragen geht, welche im Musterbaugesetz überhaupt nicht geregelt sind oder wo Abweichungen aus besonderen Gründen als gerechtfertigt erscheinen. Unter diesem Aspekt wären etwa Bestimmungen zu erwähnen, welche auf St. Moritz zugeschnitten sind, sich in dieser Ausgestaltung bewährt haben und/oder aus Gründen der Kontinuität beizubehalten sind.

Das Schwergewicht der Revision liegt, soweit abweichende Regelungen aufgestellt worden sind,

- bei den Vorschriften über den Bestand und die Änderung bestehender Bauten (Siedlungserneuerung und -verdichtung)
- bei der Schaffung von Bestimmungen, welche die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen und gastgewerblichen Betriebe, insbesondere der Hotellerie, verbessern sollen,
- sowie bei den Vorschriften zur Förderung des Erstwohnbaus und der Einschränkung des Zweitwohnbaus.

2. Förderung der Siedlungserneuerung und -verdichtung

2.1 Umgang mit bestehenden Bauten

Die Mehrheit der Gebäude aus der Hochkonjunkturphase wurde generell bis heute noch keinen tiefgreifenden Sanierungsmassnahmen unterzogen. In diesem Bereich haben sich ein grosser Erneuerungsstau und ein entsprechendes Wertvermehrungspotential aufgebaut, die in den kommenden Jahren realisiert werden müssen. Andernfalls ist längerfristig damit zu rechnen, dass durch Folgeschäden massive Verteuerungen oder ein konstantes Absinken der Qualität und damit der Nutzungsmöglichkeiten in Kauf genommen werden müssen.

Anpassung und Erneuerung als wichtige Aufgabe der Zukunft

Neben der alterungsbedingten Werterhaltung stellt der Bedarf, die bestehende Bausubstanz an die sich laufend verändernden Bedürfnisse der Nutzer anzupassen, ein grosses Potential dar.

Viele Baugesetze sind allerdings noch nicht auf die massgeschneiderte Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Gebäude und Siedlungen ausgerichtet, sondern immer noch auf den Neubau auf der unbebauten Parzelle oder auch auf die integrale Erhaltung des Bestehenden. Die Vorschriften der Regelbauweise stehen Erneuerungen aber häufig entgegen.

Obwohl die Investitionen zur baulichen Erneuerung bereits heute zumindest gleich gross sind wie die Investitionen für Neubauten, sind viele Baugesetze nicht auf die massgeschneiderte Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Gebäude und Siedlungen ausgerichtet, sondern immer noch auf den Neubau auf der unbebauten Parzelle oder auch auf die integrale Erhaltung des Bestehenden. Die Vorschriften der Regelbauweise stehen Erneuerungen aber häufig entgegen.

Siedlungserneuerung verlangt flexiblere Bauvorschriften

Die Erarbeitung von Generellen Gestaltungsplänen nimmt teilweise erheblich Zeit in Anspruch, da das ordentliche Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, Genehmigung) eingehalten werden muss. Bauvorhaben sollten aber nicht solange zurückgestellt werden müssen, bis diese Planungen abgeschlossen sind.

→ Bsp für Anmerkungen und Ausarbeit!

Es ist deshalb notwendig, dass in Ergänzung zu den grossflächig wirkenden Planungsinstrumenten (Genereller Gestaltungsplan, Quartierplan) auch allgemeine Bauvorschriften erlassen werden, welche die einzelne Parzelle bzw. die einzelne Baute betreffen.

Erleichterungen für bestehende Bauten

Die Vorschriften des neuen Baugesetzes sehen zum Beispiel für bestehende Bauten folgende Möglichkeiten vor:

- Bei Zerstörung durch höhere Gewalt dürfen Bauten im bisherigen Umfang und im Rahmen der bisherigen Verwendung wieder erstellt werden, ungeachtet der Vorschriften des Baugesetzes (Hofstattrecht)
- Bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau gelten dieselben Regelungen, wobei in diesem Fall gewisse Anforderungen erfüllt werden müssen (z.B. Einhaltung der Vorschriften über die Beschaffung von Abstellplätzen). In der Inneren und Äusseren Dorfzone sowie in der Allgemeinen Wohnzone gelangen ausserdem die Erstwohnungsbestimmungen zur Anwendung.
- Bei bestehenden Bauten dürfen Balkone unter Einhaltung bestimmter Anforderungen verglast werden, auch wenn damit die Ausnutzungsziffer überschritten würde. Damit kann die Wohnqualität bestehender Wohnungen verbessert werden.

2.2 Liberalisierung objektbezogener Vorschriften

Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Ausschöpfung der Nutzungsmöglichkeiten sollen einerseits mit den Planungsinstrumenten "Genereller Gestaltungsplan" und "Quartierplan" erreicht werden, andererseits aber auch mit einer Liberalisierung der objektbezogenen Vorschriften. Damit soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass eine Mehrheit der bestehenden Bauten im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens an veränderte Bedürfnisse angepasst werden kann und Neubauten sich optimal in bestehende Strukturen integrieren lassen.

Neben den vorgängig erläuterten Bestimmungen sind vor allem noch zu erwähnen:

- Verzicht auf Mehrlängenzuschlag
- Die Grenz- und Gebäudeabstände können von den Nachbarn herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Für die Bemessung des grossen Grenzabstandes ist nicht mehr allein die am meisten nach Süden gerichtete Hauptfassade massgebend; die massgebliche Hauptfassade wird neu nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt.

- Bessere Nutzung der Dach- und Untergeschosse aufgrund veränderter Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten gelten unter bestimmten Voraussetzungen erleichterte Grundmasse.
- In der Villenzone gilt für die Seitenfassaden neu nur noch der kleine Grenzabstand, wie bei den übrigen Zonen auch.

3. Verbesserung der Rahmenbedingungen für Hotellerie und Gewerbe

Zur Förderung der Hotellerie und des Gewerbes sieht das neue Baugesetz zeitgemässe Bestimmungen vor:

- Bei bestehenden gewerblichen und gastgewerblichen Bauten können weitergehende Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen bewilligt werden, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt und die Nachbarn nicht erheblich benachteiligt werden. Die bisher in Anspruch genommene Bruttogeschossfläche darf dabei höchstens um 5%, maximal um 200 m² BGF überschritten werden; vorbehalten bleibt die noch nicht vollständig beanspruchte Ausnützungsziffer gemäss Baugesetz.
- Bisher galt die Regelung, dass bei Geschossen mit einer Höhe über 4.30 Meter pro 3.0 Meter Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und so die zugehörige BGF ermittelt wird. Neu findet diese Regelung keine Anwendung mehr auf Räume, welche der Allgemeinheit sowie der gewerblichen oder der gastgewerblichen Nutzung dienen. Damit werden Räume mit Überhöhen, wie zum Beispiel Eingangshallen von Hotels oder Räume für kulturelle Zwecke (Ausstellungsräume), nicht mehr benachteiligt.
- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind bei Hotelbauten zusätzliche Flächen nicht mehr an die Ausnützungsziffer anzurechnen (wie zum Beispiel Sporträumlichkeiten, Seminarräume, Aufenthaltsräume ohne Konsumationszwang, etc.). Dieser Bonus darf insgesamt 25% nicht überschreiten.

Die Überprüfung sämtlicher Hotelstandorte auf ihre Vereinbarkeit mit den Zonenvorschriften hat ergeben, dass die meisten Hotels nicht zonenkonform sind. Bei jedem Hotel stellt sich die Problemsituation allerdings anders dar (Verletzung der

*Verzicht auf
Hotelzone*

Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstände). Die Schaffung einer Hotelzone, welche für eine Mehrheit der Hotelbetriebe eine Verbesserung bringen würde, musste deshalb als nicht realistisches Unterfangen beurteilt werden. Jedes Hotel hat seinen eigenen Baustil und Charakter; es ist deshalb auch nicht sinnvoll, eine Mehrheit der Hotels in ein Planungsschema zwingen zu wollen.

Die unter den Hoteliers durchgeführte Umfrage hat gezeigt, dass eine Hotelzone auch von dieser Seite abgelehnt wird.

Aus diesen Gründen ist auf die Schaffung einer Hotelzone verzichtet worden. Als wesentlich wirkungsvoller werden dafür flexible, auf den Bestand ausgerichtete Bauvorschriften sowie, im Einzelfall, die Möglichkeit des Erlasses von Generellen Gestaltungsplänen und Quartierplänen beurteilt.

4. Erst- und Zweitwohnungen

Bisherige Entwicklung

In den vergangenen 35 Jahren hat sich der Wohnungsbestand von knapp 1'400 Wohnungen (1960) auf rund 4'400 (1995) etwas mehr als verdreifacht. In der gleichen Periode nahm die Bevölkerungszahl allerdings nur von ca. 3'750 (1960) auf heute ca. 5'400 (1995) zu. Das entspricht einer Zunahme von lediglich 44 Prozent. Die Zahl der Erstwohnungen betrug 1960 schätzungsweise etwa 1'100 Wohnungen; 1995 sind es bereits deren knapp 2'000. Bei den Zweitwohnungen ergibt sich ein noch eindrucklicheres Bild: von rund 300 Wohnungen (1960) auf in der Zwischenzeit 2'400 (1995), was einer Zunahme von 700 Prozent entspricht!

Theoretische Entwicklung

Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung würde sich somit in den nächsten rund 15 Jahren, d.h. im Zeithorizont des Zonenplanes, eine eher unwahrscheinliche Situation ergeben. Sofern das Baugebiet im Zonenplan weitgehend überbaut und genutzt wird, könnte die Einwohnerzahl auf über 6'400 ansteigen. Verbunden mit der Pflicht für minimal ein Drittel Erstwohnungen wäre der Stand 2010 rund 2'350 Erst- und mehr als 2'850 Zweitwohnungen.

Folgen

Die Folgen dieser Entwicklung sind eine geringere Verfügbarkeit an preisgünstigem Wohnraum, da es lukrativer ist, im Zweitwohnungsbau zu investieren; eine entsprechend hohe Bodenpreisentwicklung und damit verbunden auch höhere Kauf- und Mietpreise. Allerdings relativiert die jetzige Wirtschaftslage wie auch die künftige Entwicklung diese Tendenzen.

Der Gemeindevorstand hat eine Studie zur Marktanalyse und Bedarfsentwicklung für Erst- und Zweitwohnungen in St. Moritz erarbeiten lassen. Deren Erkenntnisse sind schwerwichtig die folgenden:

*Marktanalyse und
Bedarfsentwicklung*

- Der St. Moritzer Wohnungsmarkt weist ein überdurchschnittliches Preisniveau auf.
- Die Preise der Miet- und Eigentumswohnungen sind noch stabil (gesamtschweizerisch in den letzten Jahren um ca. 20 bis 25 % tiefer).
- Der Wohnungsmarkt im Oberengadin ist weiterhin eher angespannt.
- Die Erstellungskosten einer Wohneinheit liegen in St. Moritz knapp ein Drittel höher als im übrigen Oberengadin.
- In St. Moritz wird gearbeitet, aber nicht gewohnt, d.h. der Ort verliert Familien in der familienbildenden Lebensphase, im Gegensatz zum übrigen Oberengadin.
- St. Moritz verliert aufgrund dieser Entwicklungen als Erstwohnungs-Standort an Attraktivität, und es ist kaum anzunehmen, dass dieser Sachverhalt unmittelbar ändert.

In der Perspektive des Wohnungsbaus kommt die Studie zum Schluss, dass die Wohnraumentwicklung in Zukunft stagnieren oder sich sogar rückläufig entwickeln wird. Das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen in St. Moritz wird sich auch inskünftig verändern, indem die Anzahl Erstwohnungen weiter abnehmen wird.

*Perspektiven des
Wohnungsbaus*

Wenn trotz den Prognosen der oberwähnten Studie gesetzliche Vorschriften erlassen werden, so aus zwei Gründen:

*Gründe für den Erlass
kommunaler
Vorschriften*

- Der Zweitwohnanteil ist weiterhin am wachsen, wenn auch gebremst, und
- der Erstwohnungsbau kann nur mit offensiven Mitteln attraktiver werden.

Die Gemeinde hat sich für die Kombination «Förderung des Erstwohnungsbaus und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus» ausgesprochen.

Wesentliche Inhalte der Vorschriften

Die neuen Vorschriften im Baugesetz ersetzen den heutigen Artikel 69, der auf einem Malussystem basiert:

- In der Inneren und Äusseren Dorfzone, der Spezialzone Serletta und in der Allgemeinen Wohnzone wird die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus angewendet;
- Anstelle der Erstwohnanteilsspflicht kann auch eine hotelmässige Nutzung treten;
- In der Inneren und Äusseren Dorfzone sowie in der Allgemeinen Wohnzone kann der Gemeinderat eine zusätzliche Kontingentierung einführen;
- Anstelle der Erstwohnanteilsspflicht kann auch eine finanzielle Ersatzabgabe geleistet werden, die 5% der Gesamterstellungskosten ausmacht.

Ausklammerung der Villenzone

Die Villenzone wird ausgeklammert, da diese Zone mehrheitlich Villen und Ferienhäuser umfasst.

Hotelmässige Nutzung als Alternative

Um bei Hotelbetrieben den Erstwohnanteil attraktiver gestalten zu können, wird die Alternative der hotelmässigen Nutzung anstelle der Erstwohnungsverpflichtung ermöglicht. Damit soll bei Sanierungs- und Erweiterungsabsichten eine Zweitmöglichkeit angeboten werden.

Kontingentierung

Hingegen soll der Gemeinderat bei überbordendem Zweitwohnungsbau mit dem Mittel der Kontingentierung eine zusätzliche Hürde einsetzen können. Die jährliche Kontingentierung von 2000 bis 3000 m² BGF entspricht rund einem Drittel der erstellten Zweitwohnungen in Spitzenzeiten. Die jährliche Zunahme an Wohnungen in den vergangenen fünf bis zehn Jahren betrug zwischen rund 55 und 60 Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen). Dabei gab es selbst in den neunziger Jahren Perioden mit mehr als 100 Wohnungen pro Jahr. Um solche Spitzen brechen zu können, soll der Gemeinderat das Kontingent bestimmen können.

Ersatzabgabe zur Förderung des Erstwohnungsbaus

Die Ersatzabgabe ist eine weitere Alternative zur Erstwohnungsverpflichtung. Bei Zweitwohnungen oder bei Ferienhäusern ist es in der Regel unsinnig, den Erstwohnanteil zu verlangen. Oftmals wurde dabei der Ausnahmeanartikel angewendet, was kaum befriedigend war. Mit der finanziellen Abgeltung kann dies zweckmässiger gelöst werden. Hinzu kommt, dass die so verfügbaren Mittel gezielt für die Förderung des Erstwohnungsbaus verwendet werden können.

5. Mitwirkung und Vorprüfung

Im Mitwirkungsverfahren sind von der Bevölkerung 28, zum Teil gleichlautende Einzelanträge zum Baugesetz eingereicht worden. Die Hälfte davon erwies sich als recht- und zweckmässig und konnte berücksichtigt werden. Berücksichtigung fanden insbesondere Anträge, die verlangten,

Mitwirkung der Bevölkerung

- dass auskragende Gebäudeteile auch in den Wald- und Gewässerabstand hineinragen dürfen;
- dass bei Untergeschossen nicht mehr die *gesamten* Räume, sondern nur noch *Raumteile* an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind, deren Decken unterkant an einer Fassade 70cm oder mehr über den gewachsenen oder abgetragenen Boden hinausragen;
- dass die Länge von Balkonen pro Geschoss mehr als einen Drittel der Gebäudelänge betragen soll.

Das kantonale Amt für Raumplanung hat in seinem Vorprüfungsbericht insbesondere die Vorschriften über den Bestand und die Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen bemängelt. Wohl hat der Kanton die Absicht der Gemeinde, den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz im Baugesetz speziell zu regeln, als zweckmässig und richtig beurteilt. Hingegen wurde der Gemeinde nahegelegt, auf die hofstattrechtlichen Bestimmungen zu verzichten und stattdessen das Instrument des Generellen Gestaltungsplanes weiter auszubauen. Der Gemeinderat hat denn auch bei der Überarbeitung der Vorschriften einzelne Kritikpunkte berücksichtigt. An den Bestimmungen zum Hofstattrecht wurde jedoch festgehalten, dies vor allem deshalb, weil der Generelle Gestaltungsplan nur bei grösseren, konkreten Bauvorhaben sinnvoll angewendet werden kann, jedoch nicht bei "normalen" Umbau- und Umnutzungsprojekten.

Vorprüfung des Kantons

Nähere Angaben zur Mitwirkung und Vorprüfung finden sich in den Detailberichten des Gemeinderates vom 10. September 1998.

Zonenplan Siedlung

1. Ablösung der zweiten Bauetappe

1.1 Situation

Das Baugesetz von 1984 unterschied eine erste und zweite Bauetappe. In der zweiten Etappe durfte nur unter bestimmten Voraussetzungen gebaut werden. Aufgrund eines wegleitenden Bundesgerichtsentscheides aus dem Jahre 1991 ist die zweite Bauetappe faktisch aufgehoben worden. Es galt deshalb, für die mit einer zweiten Bauetappe belegten Gebiete (Suvretta, Cuas, Hinteres Salet, Chantarella) neue Nutzungszonen festzulegen. Aufgrund der Bauzonenüberkapazität stand eine Umzonung in Nichtbauzonen im Vordergrund.

1.2 Suvretta

Nach früher gemachten Aussagen der Regierung böte sich für eine Bauzonenreduktion vor allem das Suvretta-Gebiet an, da hier – aufgrund der Grossflächigkeit – erhebliche Reduktionsmöglichkeiten vermutet wurden. Die Regierung erwartete zudem, dass die zukünftigen Baustandorte und -volumen in einem Generellen Gestaltungsplan bezeichnet würden. Weiter sollten zusammenhängende, unüberbaute Gebietsteile freigehalten werden. Nach mehreren Gesprächen zwischen Gemeindevorstand und Regierung hat diese aber den Sonderstatus des Suvretta-Gebietes dann doch anerkannt und zugesichert, dass das Suvretta-Gebiet bei der Beurteilung der Wohnbauzonengrösse speziell beurteilt würde.

Untersuchungen haben gezeigt, dass im Suvretta-Gebiet ca. 28 Villenstandorte zur Verfügung stehen. Dies würde bedeuten, dass in den nächsten 10-15 Jahren jährlich etwa 2-3 Villen erstellt werden könnten, was ungefähr der Bautätigkeit der letzten 10-20 Jahre entsprechen würde. Eine grossflächige Überbauung, wie sie die Regierung befürchtet hat, ist also nicht zu erwarten. Mit den Bauvorschriften (tiefe AZ, grosse Grenzabstände, nur zwei Herdstellen pro Gebäude) können allzu dichte Überbauungen, die sich ungenügend einordnen würden, vermieden werden. Aufgrund dieser Situation wurde auf die Ausarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes verzichtet.

1.3 Champagnas – Puzzainas

Aufgrund der oben beschriebenen Aufgabe, die bisherige zweite Bauetappe abzulösen und diese Flächen neuen Nutzungszonen zuzuweisen, sowie der Vorgabe der Bauzonenreduktion, stünde eine Umzonung der Gebiete "Champagnas", "Puzzainas" und "Clavadatsch" in die Alp- und Landwirtschaftszone im Vordergrund. Umsomehr, als es sich um nicht oder nur teilweise erschlossene Flächen handelt. Andererseits gilt es jedoch auch zu beachten, dass im Villengebiet auch längerfristige Entwicklungsreserven bereitgestellt werden sollten.

Die Gebiete "Champagnas" und "Puzzainas", die heute der Villenzone B, zweite Bauetappe zugeteilt sind, werden deshalb nicht der Alp- und Landwirtschaftszone, sondern einer "zweiten Nutzungsetappe" zugewiesen (Grundnutzung "Uebrigtes Gemeindegebiet"). Gebiete in der zweiten Nutzungsetappe können bei entsprechendem Bedarf in einer nächsten Planungsphase einzont werden. Diese Einzonung müsste von den Stimmberechtigten gutgeheissen und von der Regierung genehmigt werden. Ein Anspruch auf eine Einzonung besteht nicht.

1.4 Clavadatsch

Anders verhält es sich mit dem Gebiet "Clavadatsch": das heute ebenfalls in der zweiten Bauetappe der Villenzone B liegende Grundstück ist mehrheitlich erschlossen. Eine Zuweisung in die definitive Bauzone drängt sich deshalb auf. Eine kleinere, von der Wintersportzone überlagerte Teilfläche wird in die Alp- und Landwirtschaftszone umgezont. Zur Sicherstellung einer landschaftsschonenden Überbauung wird im Generellen Gestaltungsplan eine Baugestaltungslinie festgelegt, die verhindern soll, dass Neubauten allzu hoch den Hang hinauf gestellt werden.

1.5 Cuas

Das Gebiet Cuas ist heute der zweiten Bauetappe der Villenzone B zugeteilt. Die bestehenden Bauten sollen neu der definitiven Villenzone, und das übrige, landschaftlich empfindliche Gebiet der Alp- und Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

Neu wird eine kleine, an der Via Somplaz liegende Fläche von der Erholungs- und Sportzone in die Villenzone umgezont, damit die Pro Juventute dort zum Beispiel einzelne Nebenbauten errichten könnte.

1.6 Hinteres Salet

Das sich im Gemeindebesitz befindende "Hintere Salet" liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan mehrheitlich in der zweiten Bauetappe der Villenzone A. Eine kleinere Fläche ist der Erholungs- und Sportzone zugeteilt.

Die in diesem Gebiet durchgeführten Testplanungen haben gezeigt, dass sich der östliche Teil für die Ansiedlung von Wohnungen (als Fortsetzung des Quartiers «Salet») eignen würde. Für die Gemeinde bildet diese Erweiterungsmöglichkeit daher eine wichtige Baulandreserve, um dort langfristig Wohnungen für Einheimische realisieren zu können. Aus diesem Grund kommt eine Zuteilung in die Alp- und Landwirtschaftszone nicht in Frage; der östliche Teil soll – wie das Suvretta-Gebiet auch – einer zweiten Nutzungsetappe zugewiesen werden (Grundnutzung "Uebrigtes Gemeindegebiet"). Eine Einzonung wäre bei entsprechendem Bedarf in einer nächsten Planungsphase möglich und müsste von den Stimmberechtigten wie auch von der Regierung gutgeheissen werden.

Das westliche Gebiet soll als Naherholungsgebiet gesichert werden. Es wird deshalb der neu geschaffenen Freihaltezone zugeteilt. Die Freihaltezone ist grundsätzlich mit einem dauernden Bauverbot belegt. Sofern die Nutzung oder Pflege es erfordert, könnten eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden.

Zur Sicherung der Skiabfahrt wird die überlagerte Wintersportzone den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

2. Aufhebung Villenzone B

Nach Aufhebung der zweiten Nutzungsetappe und den daraus resultierenden Umzonungen wären lediglich noch zwei kleinere Gebiete in der Villenzone B verblieben: Clavadatsch und Cuas. Die Villenzone B unterscheidet sich von der Villenzone A nur durch die tiefere Ausnutzungsziffer (0.15 gegenüber 0.20). Im Sinne der Deregulierung und des einfacheren Vollzugs sind die beiden Gebiete nun ebenfalls der Villenzone A (bzw. neu «Villenzone») zugeteilt worden. Die damit einhergehende Aufzonung ist nur theoretischer Natur, denn die bestehende Überbauung im Gebiet Cuas ist auch mit der neuen Zonierung immer noch übernutzt, und im Gebiet Clavadatsch ist die Bauzonenfläche derart korrigiert worden, dass insgesamt keine Kapazitätserhöhung an Bruttogeschossflächen resultiert.

3. Ablösung Erholungs- und Sportzone

Die Erholungs- und Sportzone umfasst jenen Boden, der als Erholungs- und Freifläche, für Kur- und Sportzwecke, zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und zur Gliederung von Siedlungsgebieten dauernd freizuhalten ist. Diese verschiedenen Nutzungsarten stehen teilweise im Widerspruch zueinander, zum Beispiel bezüglich Immissionen. Bauten und Anlagen sind zudem nur zugelassen, wenn sie dem Zweck und der Pflege der Zone dienen und zurückhaltend im Ausmass sind. Diese Einschränkung ist deshalb bei der Erstellung von Gebäuden z.B. für sportliche Zwecke problematisch.

Allgemein

Das Amt für Raumplanung betrachtet diese Zone als Nichtbauzone; es hat die Definition denn auch schon mehrmals kritisiert und der Gemeinde eine Neuformulierung nahegelegt. Die Gebiete der Erholungs- und Sportzone wurden deshalb anderen, zum Teil neu geschaffenen Zonenarten zugeteilt (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für öffentliche Anlagen, Freihaltezone). Damit kann die Erholungs- und Sportzone aufgehoben werden.

Auch der Cresta Run war bisher der Erholungs- und Sportzone zugeteilt. Mit der Ablösung dieser Zonenart musste somit eine neue Zonierung gefunden werden: Die westlich der Via Brattas gelegenen Flächen werden neu der sie umgebenden Allgemeinen Wohnzone zugewiesen; die Flächen östlich der Via Brattas sollen dem Uebrigen Gemeindegebiet zugeteilt werden. Die Sicherung des Cresta-Betriebs erfolgt mit einer diese Grundnutzungen überlagerten Wintersportzone, welche auch die bestehenden betriebsnotwendigen Bauten umfasst (Clubhaus, Schlittenmagazin und Pavillon beim Start). Die Abgrenzung der überlagerten Wintersportzone wurde so gewählt, dass die geplanten Erweiterungen des Clubgebäudes sowie des Schlittenmagazins darin Platz finden.

Cresta Run

Die Gemeinde Celerina hat den Cresta Run mit denselben planerischen Massnahmen gesichert.

4. Tinus

Aktive Wohnbaupolitik

Untersuchungen haben gezeigt, dass die Gemeinde eine aktive Wohnbaupolitik betreiben müsste. Es soll attraktiver Wohnraum für Einheimische in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Terrassenhäusern in einem gehobeneren Standard geschaffen werden, damit der Trend, dass Personen – speziell im familienbildenden Alter – von St. Moritz wegziehen, gebrochen werden kann. Da es sich um gemeindeeigene Grundstücke handelt, kann die Gemeinde sowohl Einfluss auf die Auswahl der zukünftigen Bewohner als auch auf die Gestaltung und Einordnung der Bauten ausüben (z.B. im Rahmen der Baurechtserteilung). Die Gemeinde verlangt bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht regelmässig, dass ausschliesslich Erstwohnungen erstellt werden.

Im Dorf stehen für diesen Zweck noch drei gemeindeeigene Parzellen im Gebiet Tinus zur Verfügung. Diese drei Grundstücke liegen in der bisherigen Erholungs- und Sportzone. Mit der Ablösung dieses Zonentyps musste daher ohnehin über eine Neuzonierung nachgedacht werden.

Umzonung in die Allgemeine Wohnzone

Die gemeindeeigenen Grundstücke im Gebiet Tinus werden daher der Allgemeinen Wohnzone zugewiesen. Diese Massnahme steht zwar auf den ersten Blick im Widerspruch zur Auflage des Kantons, die Wohnbauzonen zu reduzieren. Hier gilt es jedoch eine Interessenabwägung vorzunehmen: Die Tatsache, dass sich die Grundstücke nicht am Siedlungsrand, sondern im weitgehend überbauten Gebiet befinden, und dass die Realisierung von Wohnraum für Einheimische in einem hohen öffentlichen Interesse liegt, überwiegt das Erfordernis der Bauzonenreduktion bei weitem. Das Amt für Raumplanung hat denn auch im kantonalen Vorprüfungsverfahren keine Einwände zu der vorgesehenen Einzonung geäussert.

5. Kulmgebiet

5.1 Allgemein

Mit Beschluss der Regierung vom 16.2.87 zur Ortsplanung 1984 hat die Regierung die Sonderregelung für das Kulmgebiet von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Für den Kulmpark, der von dieser Sonderregelung ebenfalls betroffen war, ist mit dem von der Regierung bereits genehmigten Generellen Gestaltungsplan eine bundesrechtskonforme Bauzone geschaffen worden. Für die beiden anderen Teilgebiete, Serletta und Al Parc, werden mit dieser Ortsplanungsrevision die notwendigen Grundlagen geschaffen.

Ablösung der Sonderregelung für das Kulmgebiet

5.2 Kulmpark

Der Bobrun ist im rechtskräftigen Zonenplan – im Gegensatz zum Cresta Run – nicht mit einer speziellen Zone gesichert. Die planungsrechtliche Grundlage bildet der Generelle Gestaltungsplan "Kulmpark", der das Gelände der Bobbahn mit den Nebenanlagen wie auch das Stadionareal einem "Sportbereich" zuweist. Zur Vervollständigung werden nun die Bobbahn und das Startgebäude im Zonenplan mit einer Wintersportzone überlagert (wie beim Cresta Run).

Bobrun

siehe dazu separater Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Golf

5.3 Al Parc

Das Gebiet "Al Parc" wird von der Regierung aufgrund der 1987 erfolgten Rückweisung der Kulm-Sonderregelung als "nicht eingezont" beurteilt. Nach Auffassung des Amtes für Raumplanung käme eine Einzonung nur in Betracht, wenn gleichzeitig andernorts entsprechende Flächen- und Kapazitätsreduktionen vorgenommen würden. Die Gemeinde ist jedoch der Ansicht, dass zumindest einzelne Grundstücksteile im Bereich der Via Maistra und angrenzend an das Kulm-Hotel zum weitgehend überbauten Gebiet zu zählen sind und deshalb in eine Bauzone gehören.

Teileinzonung

- Nutzungsvorstellungen* Die Grundeigentümerin, [REDACTED], hat ihre Nutzungsvorstellungen in zwei Überbauungsstudien festgehalten. [REDACTED] möchte ein Nutzungsmass von ca. 10'000 m² BGF realisieren. Es hat sich gezeigt, dass die Vorstellungen [REDACTED] über die Situierung von neuen Bauten und Anlagen teilweise mit denjenigen der Gemeinde übereinstimmen, dass jedoch bezüglich des ortsverträglichen Nutzungsmasses doch erhebliche Differenzen vorhanden sind.
- Innere und Äussere Dorfzone* Das Gebiet "Al Parc" bildet den Übergangsbereich vom dicht überbauten Siedlungsgebiet in die offene Landschaft (Kulmpark). Es handelt sich um einen empfindlichen Bereich, der nur behutsam überbaut werden darf. Das südwestliche Gebiet zwischen Kulm-Hotel und Carltonstrasse wird der Inneren Dorfzone zugewiesen. Damit kann in diesem Teilgebiet eine dichte Bauweise realisiert werden. Im Gegenzug wird auf die Ausscheidung einer Bauzone entlang der Via Maistra verzichtet, damit die Sicht auf die Landschaft (Piz Languard) nicht durch Bauten beeinträchtigt wird.
- Sportzone* Die übrigen Flächen, die heute für sportliche Zwecke genutzt werden (Curling, Tennis), werden der neuen Sportzone zugewiesen. Die Sportzone ist für sportliche Aktivitäten aller Art bestimmt; Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie diesen Aktivitäten dienen.
- Im Gegensatz zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Sportzone nicht allgemein zugänglich. Diese Flächen befinden sich in privatem Besitz ([REDACTED]). Die Gemeinde beabsichtigt allerdings nicht, dieses Areal zu übernehmen.
- Gestaltung* Zur Sicherstellung einer ortsgerechten Überbauung ist im "Generellen Gestaltungsplan für den Siedlungsbereich" eine Höhenbeschränkung für den der Inneren Dorfzone zugewiesenen Teil eingetragen. Gleichzeitig ist eine Baugestaltungslinie bezeichnet; Bauten dürfen nur in einem Abstand von 20 Metern ab der Via Maistra erstellt werden.
- Mit diesen Massnahmen soll der Ausblick in die offene Landschaft erhalten bleiben; gleichzeitig kann damit auch auf die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Via Maistra Rücksicht genommen werden.
- Eispavillon* Der im kommunalen Inventar der Kulturobjekte als "schützenswert" eingestufte Eispavillon soll gemäss Vorstellungen der Grundeigentümerin saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Restaurant, Bar).

6. Signal – Heilbadzentrum – Parkhotel Kurhaus

Das Gebiet Signal – Heilbadzentrum – Parkhotel Kurhaus soll zu einem attraktiven Sport-, Erholungs- und Kurzentrum entwickelt werden. Im Rahmen der 1994/95 durchgeführten Testplanungen und Vertiefungsstudien konnten dazu wertvolle Erkenntnisse über die zukünftige Nutzung, Erschliessung und Gestaltung dieses Areals gewonnen werden.

Testplanungen und Vertiefungsstudien

Zur Zeit werden Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitsstudien erarbeitet. Das generelle Nutzungs- und Erschliessungskonzept wird zu gegebener Zeit zusammen mit Investoren konkretisiert werden müssen. Erst zu diesem Zeitpunkt ist auch erkennbar, ob Zonenplananpassungen notwendig werden. An den bestehenden Zonen werden deshalb anlässlich dieser Revision keine Korrekturen vorgenommen.

Konzeptbereinigung zusammen mit Investoren

7. Campingzone

Teile des heutigen Campingplatzes liegen im Waldgebiet. Im bestehenden Zonenplan ist diese Nutzung als Grundnutungszone ausgeschieden (Bezeichnung als "Campingzone im Wald"). Gemäss der Waldgesetzgebung wäre dazu aber eine Rodungsbewilligung erforderlich. Die Voraussetzungen für Rodungsbewilligungen für Campingplätze sind in aller Regel nicht gegeben. Es können hingegen Nutzungen, welche die Funktionen oder die Bewirtschaftung des Waldes beeinträchtigen (sogenannte "nachteilige" Nutzungen), unter einem anderen Titel bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche Interessen an dieser "nachteiligen" Nutzung bestehen. Solche Bewilligungen können für Campingplätze in Betracht kommen; für die Erteilung ist das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement zuständig.

Situation

In den Fällen, in denen für bestehende Campingplätze keine Rodungsbewilligungen, sondern spezifische Regelungen oder Verträge bestehen, sind aus forstlicher Sicht vorläufig keine speziellen Massnahmen notwendig. Beim Ablauf bestehender Regelungen ist dann allerdings dasselbe Verfahren wie für neue Anlagen durchzuführen. Diese Ausgangslage trifft für den Campingplatz im Gebiet Pro San Gian zu.

Gemäss Aussage des Amtes für Raumplanung im Vorprüfungsbericht ist für die Überlagerung des Waldareals mit einer Campingzone ein waldschädliches Servitut (Dienstbarkeitsvertrag) notwendig. Die notwendigen Regelungen werden nach Genehmigung der Vorlage durch die Regierung getroffen.

Zonierung

Für denjenigen Teil des Campingplatzes, der sich im Waldareal befindet und für den keine Rodungsbewilligung vorliegt, wird eine die Forstwirtschaftszone (Wald) überlagernde Campingzone ausgeschieden. Die übrigen, ausserhalb des Campinggeländes liegenden Flächen verbleiben in der Campingzone (Grundnutzung).

Das Gebiet im Bereich der Fischzuchtanstalt und des Kiosks wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

8. Gefahrenzonen

8.1 Überprüfung durch Gefahrenkommission

Gestützt auf das kantonale Waldgesetz sind die Gefahrenzonenabgrenzungen von der Gefahrenkommission überprüft und teilweise angepasst worden. Dabei ist vor allem im Gebiet Suvretta und in Pro San Gian eine Reduktion der Gefahrenzonen vorgenommen worden.

8.2 Pro San Gian

Im Gebiet der Pferdesportwiese ist die Gefahrenzone I reduziert worden. Deshalb konnte entlang der Kantonsstrasse neu eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden werden, in der allfällig notwendig werdende Infrastrukturanlagen für die Benutzung der Pferdesportwiese angesiedelt werden könnten.

Die von einer Gefahrenzone I überlagerten Flächen im Bereich der Pferdesportwiese werden der Zone für öffentliche Anlagen zugeteilt, obwohl gemäss kantonaler Praxis innerhalb einer Gefahrenzone I keine Bauzonen ausgeschieden werden dürfen. Im vorliegenden Fall lässt es sich aber nach Auffassung der Gemeinde verantworten, weil in diesem Gebiet keine Bauten erstellt werden sollen und die Pferdesportwiese vorwiegend im Sommer genutzt wird, also wenn keine Lawinengefahr besteht. Dies trifft auch auf die Campingnutzung zu, welche teilweise ebenfalls mit einer Gefahrenzone I überlagert ist.

8.3 Arumesti, Fullun, Brattas, Ruinatsch

Im Zonenplan 1984 sind verschiedene Parzellen in den Gebieten Arumesti, Fullun, Brattas und Ruinatsch mit einer Gefahrenzone I überlagert worden. Solche Gebiete dürfen also keiner Bauzone zugewiesen werden. Die Überlagerung von Parzellen mit einer Gefahrenzone I hat aber nicht automatisch deren Auszonung zur Folge. Die Regierung hat deshalb die Gemeinde im Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanung 1984 aufgefordert, solche Grundstücke im ordentlichen Verfahren einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Die gemäss Zonenplan 1984 in der Allgemeinen Wohnzone und der Äusseren Dorfzone liegenden, mit einer Gefahrenzone I überlagerten Grundstücke in den Gebieten Arumesti, Fullun, Brattas und Ruinatsch werden demzufolge dem «Uebrigen Gemeindegebiet» zugeteilt.

8.4 Brattas

Das Institut für Geotechnik der ETHZ hat die Regelungen aus dem Jahre 1984 für das Bauen am Brattas-Kriechhang überprüft sowie die Erfahrungen der letzten zehn Jahre ausgewertet. Der bislang für Bauvorhaben in diesem Gebiet massgebende Generalbericht ist aktualisiert worden. Die kantonale Gefahrenkommission hat die bisherige Abgrenzung der Gefahrenzone im Brattas-Gebiet ebenfalls überprüft und eine Erweiterung der Gefahrenzone Richtung Gemeindegrenze vorgenommen.

Für die Gemeinde geht es bei diesen Massnahmen vor allem darum, das Gefahrenrisiko zu mindern und die Gemeinde vor allfälligen Entschädigungsfolgen bei eventuellen Gebäudeschäden zu bewahren. Bauvorhaben werden vorgängig der ETH zur Prüfung vorgelegt. Die aufgrund der Stellungnahme der ETH erforderlichen Bedingungen und Auflagen sollen jeweils in den Baubescheid aufgenommen werden. Gegebenenfalls kann die Baubewilligung verweigert werden.

Das oberhalb des Cresta Runs liegende, noch nicht überbaute Brattas-Gebiet wird von der Äusseren Dorfzone in das Uebrige Gemeindegebiet umgezont, da es sich in einem Kriechhang befindet, nicht erschlossen ist und auch nur mit technisch aufwendigen Massnahmen erschlossen werden könnte.

8.5 Fliessgewässer

Neu mussten entlang der Fliessgewässer Gefahrenzonen ausgetrennt werden. Die damit überlagerten Flächen werden mehrheitlich der Freihaltezone oder dem Uebrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Für die Bäche «Ovel da Laret», «Ovel da la Resgia» und «Ovel da Mulin» ist die definitive Gefahrenzonenausscheidung noch ausstehend. Die notwendigen baulichen Massnahmen sind in Arbeit und sollten bis Herbst 1999 abgeschlossen sein.

Gemäss Schreiben der Gefahrenkommission vom 21. September 1998 können die definitiven Zonenausscheidungen erst nach Abschluss und Abnahme der baulichen Massnahmen getroffen werden. Diese würden – unter Vorbehalt neuer Erkenntnisse und projektgemässer Ausführung – wie folgt aussehen:

- Ovel da Mulin und Ovel da Laret: bisherige Gefahrenzonen
- Ovel da la Resgia: neue Gefahrenzonen gemäss Detailplan

Im vorliegenden neuen Zonenplan sind diese Gefahrenzonenabgrenzungen bereits berücksichtigt.

Für den Chasellasbach, die Ovel da Rosatsch und die Ovel da Cangiroulas, die von der Gefahrenkommission ebenfalls untersucht worden sind, müssen keine Massnahmen getroffen werden.

8.6 Hallenbad

Die Überlagerung der Parzelle Nr. 480, hinter dem Hallenbad, mit einer Gefahrenzone I wurde von der Regierung im Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanung 1984 an die Gemeinde zurückgewiesen, weil der Grundeigentümer zur damals vorgenommenen Änderung der Gefahrenzone nicht angehört worden war. Die im Anschluss daran durchgeführte Begehung der Gefahrenkommission führte zu keinen neuen Erkenntnissen. An der damaligen Gefahrenzonenabgrenzung wird deshalb festgehalten.

Das rechtliche Gehör kann nun im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision gewährt werden.

9. Wintersportzonen

9.1 Skiabfahrt Suvretta

Die im Suvretta-Gebiet liegende Skiabfahrts piste des Sessel-
liftes Suvretta-Randolins war im Zonenplan von 1971 noch als
Grundnutzungszone ausgeschieden und mit einer Schutzzone
gesichert. Im Zonenplan von 1984 wurde diese Schutzzone
aufgehoben und die Skiabfahrt in die Villenzone A umgezont.
Gemäss den damaligen Überlegungen sollte die Skiabfahrt im
Rahmen einer Quartierplanung mit Baulinien gesichert werden
können. Die Quartierplanvorschriften im bestehenden Bau-
gesetz schreiben für Gebiete in der Villenzone, die im wesent-
lichen noch unüberbaut sind, eine Quartierplanpflicht vor.

*Sicherung auf Stufe
Grundordnung*

Verschiedene Gerichtsentscheide in ähnlich gelagerten Fällen
haben nun aber gezeigt, dass eine Skiabfahrt bereits auf Stufe
Grundordnung, also im Zonenplan, sichergestellt werden
muss. Da sowohl die Gemeinde als auch die Skilift-Betreiberin
an einer langfristigen Sicherstellung der Skiabfahrt interessiert
sind, wurden die notwendigen Schritte zur Erhaltung der Ski-
abfahrt vorgenommen.

Bei der Festlegung der Linienführung mussten verschiedene
Vorsichts- und Schutzmassnahmen beachtet werden, damit der
Pistenbetreiber bei Skiunfällen weder zivil- noch strafrechtlich
zur Verantwortung gezogen werden kann. Diese Verantwor-
tung wird als "Verkehrssicherungspflicht" bezeichnet. Die ent-
sprechenden Anforderungen an Skiabfahrten sind in den Richt-
linien des SVS (Schweizerischer Verband der Seilbahnunterneh-
mungen) sowie der SKUS (Schweizerische Kommission für
Unfallverhütung auf Skiabfahrten und Loipen) festgehalten.

*Anforderungen an
Skiabfahrten*

In der Folge wurden verschiedene Linienführungen ausgear-
beitet, die von Experten für Pistenabnahmen auf ihre Zweck-
mässigkeit und Übereinstimmung mit den Richtlinien über-
prüft worden sind. Am 26. Juli 1996 sind die betroffenen
Grundeigentümer ein erstes Mal orientiert worden. Diese hat-
ten dann bis zum 30. September Gelegenheit, sich zu den Vor-
schlägen zu äussern. Das Vernehmlassungsverfahren zeigte,
dass die damals favorisierte Linienführung noch nicht allen An-
liegen gerecht wurde.

*Ermittlung der
Linienführung*

Der Gemeindevorstand unternahm deshalb am 4. Dezember 1996 mit [REDACTED]¹ eine Geländebesichtigung und -abfahrt; im Anschluss daran wurde die so ermittelte Linienführung im Gelände ausgesteckt und vermessen.

Die nun vorliegende Linienführung entspricht den Anforderungen, wie sie in den Richtlinien verlangt werden. Gleichzeitig ist es auch diejenige Variante, welche die betroffenen Grundeigentümer am wenigsten belastet.

Die Skiabfahrt wird im Zonenplan folgendermassen gesichert:

- Ausscheidung im Zonenplan als "Uebrigtes Gemeindegebiet"
- Überlagerung mit einer Wintersportzone.

Mit der Ausscheidung als "Uebrigtes Gemeindegebiet" werden verschiedene, davon betroffene Grundstückteile von einer Bauzone (Villenzzone A) in eine Nichtbauzone umgezont. Die damit einhergehende Ausnutzungsreduktion ist jedoch minimal; Entschädigungsfolgen sind daher nicht zu erwarten.

Für eine zweckmässigere Nutzung der Restgrundstücke sind Nutzungsübertragungen im Sinne von Art. 88 des Baugesetzes möglich.

9.2 Weitere Skiabfahrten

Weiter wurden im Zonenplan folgende Skiabfahrten mit einer Wintersportzone gesichert:

- Skipiste im Quartier «Salet»
- Verlängerung der Dorfabfahrt von Oberalpina über die Via Laret bis zur Via Somplaz
- Olympia-Abfahrt: Die Gemeinde ist an einer Wiederinbetriebnahme der früheren Olympia-Abfahrtsstrecke interessiert. Damit könnte eine attraktive Dorfabfahrt bis nach Ruinatsch geschaffen werden.

¹ [REDACTED], Präsident der paritätischen Kommission für Abnahmen der Pisten und der Pisten- und Rettungsdienste des SVS/SSV, Elm

10. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die im Zonenplan '84 eingetragene Grundwasserschutzzone für das Pumpwerk Champfèr 2 war im Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung in Überarbeitung begriffen. Die Regierung stellte deshalb die Genehmigung dieser Grundwasserschutzzone zurück, bis der definitive Schutzzonenplan vorliegen würde. Am 12.2.1990 genehmigte die Regierung den neuen Schutzzonenplan. Die Abgrenzung dieser Grundwasserschutzzone ist nun in den Zonenplan übertragen worden.

*Pumpwerk
Champfèr 2*

Für die Quellen Chantarella/Chantarels sind ebenfalls Schutz-zonen ausgeschieden. Soweit das Siedlungsgebiet davon betroffen ist, sind die Schutzzonenabgrenzungen im Zonenplan 1:2500 als überlagerte Quellschutzzone eingetragen.

*Chantarella/
Chantarels*

11. Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) sind bereits im Jahre 1993, zusammen mit dem Generellen Erschliessungsplan (Teil Verkehrsanlagen), festgesetzt worden. Die ES sind nun auch in der Zonenplan-Legende und im Baugesetz (Art. 86) aufgeführt.

*Ergänzung Zonenplan
und Baugesetz*

Mit der Aufhebung der Erholungs- und Sportzone und der damit notwendig werdenden Zuweisung dieser Flächen zu neuen Zonen mussten auch die davon betroffenen Lärm-Empfindlichkeitsstufen überprüft und teilweise angepasst werden.

*Öffentliche Bauten und
Anlagen*

Gegenüber den von der Regierung genehmigten ES wird entlang der Via Serlas, im Bereich des PTT-Gebäudes, auf eine Höhereinstufung von der ES II in die ES III verzichtet. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZOeBA) kann nämlich direkt der ES III zugewiesen werden, da es sich in diesem Fall um eine "mässig störende" Nutzung handelt.

PTT-Areal Via Serlas

12. Mitwirkung und Vorprüfung

12.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 31 Einzelanträge zum Zonenplan "Siedlung" eingegangen. Der Gemeindevorstand hat 19 Anträge gutgeheissen. Die abgewiesenen Anträge sind in Form von Einsprachen an den Gemeinderat weitergezogen worden. Der Gemeinderat hat sämtliche Einsprachen abgelehnt.

Die Einsprachen betrafen folgende Bereiche:

- die im Zonenplan ausgeschiedene Linienführung der Skiabfahrt Suvretta
- die Zuweisung von Grundstücken im Gebiet «Cuas» zur Landwirtschaftszone
- die Zuweisung der gemeindeeigenen Grundstücke im Gebiet «Tinus» zur Allgemeinen Wohnzone
- die Zuweisung von Grundstücken im Gebiet «Brattas» zum Uebrigen Gemeindegebiet
- die Zuweisung von Flächen im Gebiet «Al Parc» zur Sportzone.

Nähere Angaben finden sich im Detailbericht des Gemeinderates vom 10. September 1998.

12.2 Vorprüfung Amt für Raumplanung

Grösse der
Wohnbauzonen

Auslöser der Zonenplan-Revision war u.a. die notwendige Anpassung der Wohnbauzonengrösse an die übergeordneten Vorgaben. Die vorgenommenen Zonenanpassungen führten zu einer deutlichen Reduktion der Bauzonenreserven. Das Amt für Raumplanung hat im Vorprüfungsbericht bestätigt, dass die vorliegende Bauzonengrösse den Anforderungen entspreche und die Gemeinde gleichzeitig eingeladen, weitere Reduktionen der Kapazitätsreserven zu prüfen.

Rechnerisch besteht wohl eine Überkapazität an Bruttogeschossflächen; praktisch gesehen sind die Spielräume jedoch ausgeschöpft. Auf weitere Ab- oder Auszonungen wurde deshalb verzichtet.

Im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde empfohlen, eine Differenzierung der Nutzungszonen zwecks Sicherung der jeweiligen Nutzungen zu prüfen und zum Beispiel Gewerbezone auszuscheiden.

*Gewerbegebiet
"Via Surpunt"*

Für die Ausscheidung grösserer, geeigneter Gewerbegebiete ist in St. Moritz kein Platz mehr vorhanden. Dafür müsste wohl eine regionale Lösung in Betracht gezogen werden. Hingegen zeigte es sich, dass das Gebiet südöstlich der Via Surpunt, das mit mehreren gewerblichen Betrieben und Anlagen belegt ist und sich in der Allgemeinen Wohnzone befindet, zweckmässigerweise einer Äusseren Dorfzone zugeteilt werden sollte. In der Äusseren Dorfzone sind – im Gegensatz zur Allgemeinen Wohnzone – auch mässig störende Betriebe zugelassen. Diese Umzonung erleichtert somit allfällige Um- und Neubauvorhaben.

Nähere Angaben finden sich im Detailbericht des Gemeinderates vom 10. September 1998.

13. Wald

Gestützt auf die eidgenössischen und kantonalen Wald-Erlasse sind bei der Revision von Nutzungsplänen Waldfeststellungen in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Separates Verfahren

Die im Zonenplan dargestellten Waldareale und -grenzen sind von den detaillierten Waldplänen übertragen worden und berücksichtigen die verschiedenen, in der Zwischenzeit ergangenen Gerichtsentscheide.

Die Waldgrenzen und -flächen sind im Zonenplan eingetragen und als Forstwirtschaftszone bezeichnet. Gemäss Art. 93 des Baugesetzes umfasst die Forstwirtschaftszone den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung sowie Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Die Parzelle 1444 an der Via Foppettas ist seit den 50er-Jahren mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, welche von den Grundeigentümern eigenhändig angepflanzt worden sind. Das Waldfeststellungsverfahren hat nun gezeigt, dass es sich dabei nicht um Wald im Sinne der Gesetzgebung handelt. Die Grundeigentümerin möchte das Grundstück allerdings nicht überbauen, sondern weiterhin als "Wald"-Parzelle nutzen. Die Parzelle 1444 ist deshalb der Forstwirtschaftszone zugeteilt worden.

Forstwirtschaftszone

*Reduzierte
Waldabstände*

Im Rahmen der Planungszone sind 13 Gesuche für einen reduzierten Waldabstand eingegangen. Der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt 10 Meter, gegenüber Niederwald 5 Meter. In Ausnahmefällen bleiben tiefere Waldabstände vorbehalten, sofern diese mit Baulinien oder Baugestaltungslinien im Generellen Gestaltungsplan oder Zonenplan festgelegt sind (Art. 26 und 27 ABzKWaG). Aufgrund der Aussagen der kantonalen Forstdienste muss davon ausgegangen werden, dass reduzierte Abstände nur in ganz speziellen Situationen akzeptiert werden. Die wenigen, von der Gemeinde akzeptierten Fälle können als solche Spezialfälle beurteilt werden.

Zonenplan Landschaft

1. Wesentliche Inhalte

Die Aussagen ausserhalb des Siedlungsgebietes konzentrieren sich weitgehend auf die mit einer überlagerten Wintersportzone bestehende Landwirtschaftszone auf der Seite Corviglia/Piz Nair sowie auf die mit einer Landschaftsschutzzone bestehende Seite Rosatsch. Die nutzungsmässige Zweiteilung der Landschaft ist somit recht eindeutig und wird auch inskünftig im Rahmen der bisherigen Nutzung so bleiben: Überwiegt im Bereich Corviglia/Piz Nair die Wintersportnutzung, so ist es im Gebiet Rosatsch der Landschaftsschutz.

*Nutzungsmässige
Zweiteilung der
Landschaft*

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist innerhalb der Gemeinde überprüft worden und entspricht der bisherigen Abgrenzung. Dasselbe trifft im Grundsatz auch für die Wintersportzonen zu.

*Landwirtschaftszone /
Wintersportzone*

Die mit der Schneeanlage zu schaffenden Nutzungsanpassungen werden in einem separaten Verfahren, ausserhalb der jetzigen Ortsplanungsrevision, behandelt.

Schneeanlagen

Die Ausscheidung der Gefahrenzonen orientiert sich nach den neuen Richtlinien, wonach ausserhalb des Siedlungsgebietes der Gefährdungsbereich für Einzelbauten als Fenster im Zonenplan festgehalten wird. Somit werden nur noch vier Einzelbereiche ausgeschieden. Das betrifft die Alp Nova, die Bergstation Piz Nair, die Alp Suvretta und ein Teilgebiet im Bereich Randolins.

*Gefahrenzonen-
ausscheidung nach
neuen Richtlinien*

2. Mitwirkung und Vorprüfung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind seitens der Bevölkerung keine Anträge zum Zonenplan "Landschaft" eingereicht worden.

*Mitwirkung der
Bevölkerung*

Das Amt für Raumplanung verlangt, dass die bestehenden Hoch- und Flachmoore mit einer Naturschutzzone in den Zonenplänen "Landschaft" und "Siedlung" zu sichern seien. Die Gemeinde ist dieser Aufforderung für die Hochmoore Mauntschas, God Surlej/Lej Marsch und Lej dals Chöds/Hahnensee nachgekommen.

*Vorprüfung des
Kantons*

Für die Flachmoore auf der linken Talseite, Randolins und Salastrains/Alp Giop, wurde hingegen auf die Ausscheidung von Naturschutzzonen verzichtet, damit keine Konflikte mit den Anlagen für das Skigebiet entstehen können. Die Sicherung dieser Flachmoore erfolgt jeweils im Rahmen der Detailprojektierung der Pisten und Anlagen.

Genereller Gestaltungsplan "Siedlung"

1. Wesentliche Inhalte und Änderungen

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) "Siedlung" aus dem Jahre 1984 wurde überprüft und soweit notwendig angepasst. Gegenüber dem rechtskräftigen Plan wurden im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

Die Baulinien für die Sicherung der Bobbahn und des Cresta Runs werden aufgehoben. Diese Anlagen sind neu im Zonenplan mit einer überlagerten Wintersportzone gesichert.

Baugestaltungslinien

Neue Baugestaltungslinien sind in den Gebieten Clavadatsch und Al Parc ausgeschieden.

Im Gebiet Al Parc ist eine Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vorgesehen.

Beschränkung der Gebäudehöhe

Zwischen der Kunsteisbahn Ludains und dem Seeuferweg ist eine Fläche bezeichnet, die ebenfalls mit einer Höhenbeschränkung belegt worden ist, damit dem Seeuferschutz gebührend Rechnung getragen werden kann.

Die bestehende Höhenbeschränkung im Gebiet Giand' Alva wird beibehalten.

Für weite Teile des Gemeindegebietes galt bisher – mit gewissen Ausnahmen – ein Flachdachverbot. Dieses Verbot wird als zu einschränkend erachtet, weshalb neu eine flexiblere Lösung zur Anwendung gelangt: Flachdächer sind in diesen Gebieten zwar weiterhin untersagt; die Baubehörde kann jedoch von diesem Grundsatz abweichen, sofern eine Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Das Bahnhofgebiet ist neu von diesem Flachdachverbot ausgenommen.

Einschränkung der Dachgestaltung

Die Abgrenzung der Uferschutzzonen ist in der Uferschutzverordnung enthalten. Im GGP wird die Abgrenzung deshalb nur als Informationsinhalt aufgeführt, da die Verordnung ohnehin gilt. Die Zonen 2 und 3 (Gebiete mit Baubeschränkungen) werden im GGP zusammengefasst dargestellt. Die Zone 1 (Gebiete mit Bauverbot) ist nicht dargestellt, da deren Zweckbestimmung mit der Ausscheidung von Freihaltezonen im Zonenplan umgesetzt worden ist. In der Legende wird auf diese Regelung hingewiesen.

Informationsinhalte

2. Inventare und schützenswerte Objekte

Inventare

Die Gemeinde St. Moritz besitzt ein Inventar für Kulturobjekte (Juli 1991) und ein Inventar für Naturobjekte (November 1991). Die Inventare dienen der Baubehörde bisher für die Beurteilung von Baugesuchen und haben sich in dieser Zeit sehr bewährt. Die Objekte der Inventare für Natur- und Kulturobjekte wurden im Rahmen der Revision des Generellen Gestaltungsplanes wie folgt behandelt:

Schützenswerte Objekte

Die in den Inventaren als «schützenswert» bezeichneten Objekte sind in den GGP überführt worden, wenn sie sich auf öffentlichem Grund oder ausserhalb der Bauzone befinden (inkl. der Aussichtspunkte und Aussichtslagen).

Erhaltens- und beachtenswerte Objekte

Die übrigen schützenswerten Objekte, die sich auf privatem Grund innerhalb der Bauzone befinden, sowie die als «erhaltens- und beachtenswert» eingestufteten Bauten, werden wie bisher im Inventar aufgeführt. Für diese Objekte ist im Baugesetz neu eine Anzeigepflicht festgelegt worden (vgl. dazu Art. 10 Abs. 5), was bedeutet, dass sich die jeweiligen Grundeigentümer vor Projektierungsbeginn oder bei sich abzeichnender Veränderungen vorzeitig mit der Baubehörde in Verbindung setzen müssen. Es wird dann objektbezogen geprüft, ob und in welchem Umfang Massnahmen ergriffen werden sollen und können. Auf diese Weise kann sowohl der Dialog mit den jeweiligen Grundeigentümern geführt als auch eine für beide Parteien (Private wie Öffentlichkeit) akzeptable Lösung angestrebt werden.

Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen schützenswerten Objekte.

Bisher als "schützenswert" bezeichnete Objekte im Inventar der Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Gebäudeart	Adresse	Parz.Nr.	Regelung in:
1	Evangelische Kirche Bad	Kirchenbaute	Via dal Bagn 29	304	GGP
2	Französische Kirche	Kirchenbaute	Plazza Paracelsus 3	458	GGP
3	Katholische Kirche	Kirchenbaute	Via Sela	499	GGP
4	Paracelsus-Gebäude	Baute für kulturelle Zwecke	Plazza Paracelsus	1311	GGP
5	Hotel Chesa Sur l'En	Hotel- / Restaurationsbaute	Via San Gian 12	1511	Inventar
6	Schulhaus Dorf	Schulbaute	Plazza da Scoula 14	66	GGP
7	Hotel Palace	Hotel- / Restaurationsbaute	Via Serlas 27	219	Inventar
8	Engadiner Museum	Baute für kulturelle Zwecke	Via dal Bagn 39	272	GGP
9	Schiefer Turm	Kirchenbaute	Via Brattas	1212	GGP
10	Chesa Veglia	Hotel- / Restaurationsbaute	Via Veglia 2	1480	GGP Serletta
11	Conditorei Hanselmann	Hotel- / Restaurationsbaute	Via Maistra 8	15	Inventar
12	Segantinimuseum	Baute für kulturelle Zwecke	Via Somplaz 30	288	GGP
13	Reithalle	Sportbaute	Via Ludains 3	341	GGP
14	Galerie Hotel Corvatsch	Geschäftshaus	Via Tegiatscha 1	1768	Inventar
I	Galerie Villa Anna Maria	Geschäftshaus	Via Tegiatscha 3	1793	I
I	Galerie Boom Sport	Geschäftshaus	Via Tegiatscha 5	1769	I
I	Galerie Restaurant Radi	Geschäftshaus	Via Tegiatscha 7	488	I
I	Galerie Via Rosatsch 7	Geschäftshaus	Via Rosatsch 7	1058	I
I	Galerie Via Rosatsch 9	Geschäftshaus	Via Rosatsch 9	1058	I
15	Hotel Suvrettahaus	Hotel- / Restaurationsbaute	Via Chasellas 1	1499	Inventar
16	Eispavillon	Sportbaute	Via Maistra 40	1684	Inventar
17	Olympia Eisstadion	Sportbaute	Kulmpark	1684	Inventar

Bisher als "schützenswert" bezeichnete Objekte im Inventar der Naturobjekte

Nr.	Objekt	Objekt-Klasse	Adresse	Parz.-Nr.	Regelung in:
4	Baumbestand	B	Via Suvretta vor Radolins	1474	Inventar
13	Baumbestände	B	Cuas, Champfèr	1251, 1437, 1438	GGP
14	Natürliches Feuchtgebiet	F	Via Story, rechterhand	1553	GGP
16	Baumbestand	B	Via Gunels, Abzweigung Via Spuondas	1546	GGP
21	See und Feuchtgebiet	E, F	Via Oberalpina	1869	GGP
23	Tümpel	E, F	Fuss Olympiaschanze	2159	GGP
24	Parkanlage Hotel Stahlbad	D	Via Tegiatscha 21	516	Inventar
25	Parkanlage Hotel Victoria	D	Via Mezdi	469	Inventar
30	Kurpark	D	Parkhotel/Heilbäder	1311	GGP
31	Baumbestand	B	Kreuzung Via Mezdi/Via Rosatsch	2220	GGP
36	Baumbestand	B	Via Giovanni Segantini	1612, 2226	Inventar
44	Parkanlage	D	Radiparkplatz mit Minigolf-Anlage	2220	GGP
45	Baumgruppe	B	Via Ludains und Via Grevas, Seeufer	342	GGP
54	Baumgruppe	B	Bergstation Chantarellabahn	1334	Inventar
60	Baumgruppen	B	Via Maistra 29	1212, 1694	Inventar
70	Baumgruppen	B	Kulmpark	1684, 2140	Inventar
72	Waldbestand	J	Abgrenzung Stadion	1684	Inventar
78	Druidenstein	G	Kulmpark Foppas	1074	GGP Kulmpark
79	Findling	G	Via Suvretta 10	194	GGP
80	Moorgebiet	E, F	Lej Marsch	1552	GGP
81, 82	Moorgebiet	F	Mauntschas	554, 555, 556, 557, 1552	GGP

Legende:

GGP = Genereller Gestaltungsplan Siedlung

Inventar = Inventare mit den zu beachtenden Kultur- und Naturobjekten

3. Mitwirkung und Vorprüfung

Al Parc

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind sieben Einzelanträge zum Generellen Gestaltungsplan "Siedlung" eingereicht worden. Der Gemeindevorstand hat fünf Anträge gutgeheissen. Die beiden abgelehnten Anträge betrafen die Festlegung einer Höhenbeschränkung und einer Baugestaltungslinie im Gebiet Al Parc und sind von der betroffenen Grundeigentümerin an den Gemeinderat in Form von Einsprachen weitergezogen worden. Der Gemeinderat hat an diesen Gestaltungsmassnahmen festgehalten und die Einsprachen abgewiesen. Mit diesen Massnahmen soll gewährleistet werden, dass sich eine zukünftige Bebauung harmonisch in diesen empfindlichen Übergangsbereich einfügen lässt.

Ludains

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Orientierungsaufgabe zu den Änderungen wurde von der Uferschutzkommission und der Pro Lej da Segl der Antrag gestellt, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZOeBA) im Gebiet Ludains aufzuheben und stattdessen Festlegungen zu treffen, die der geltenden Uferschutzverordnung entsprechen würden.

Nach Auffassung der Gemeinde wäre eine Änderung der Zonierung nicht notwendig gewesen, da die Bestimmungen der Uferschutzverordnung auch mit einer ZOeBA eingehalten werden müssen. Die Gemeinde hat sich nach Gesprächen mit den beiden Antragstellern trotzdem dafür entschieden, im Bereich zwischen der Kunsteisbahn Ludains und dem Seeuferweg eine Fläche auszuscheiden, auf der nur Bauten und Anlagen mit einer Höhe von max. 1.20m erstellt werden dürfen. Damit wird gewährleistet, dass in diesem empfindlichen Bereich keine grossvolumigen Bauten erstellt werden können. Es besteht aber weiterhin die Möglichkeit, zum Beispiel ein Ausseneisfeld mit Banden zu errichten.

Im übrigen hat auch das kantonale Amt für Raumplanung in seinem Vorprüfungsbericht empfohlen, zusätzliche Festlegungen für dieses Gebiet zu prüfen.

Genereller Erschliessungsplan "Siedlung"

1. Verkehr

1.1 Bereinigung gemäss Genehmigungsbeschluss von 1993

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) für die Verkehrsanlagen im Siedlungsbereich wurde von den Stimmberechtigten am 7. März 1993 verabschiedet. Mit Beschluss vom 23. November 1993 genehmigte die Regierung den GEP mit Vorbehalten. Die Vorbehalte betrafen folgende Elemente:

Genehmigung mit Vorbehalten

- Umfahrung St. Moritz: Lediglich Kenntnisnahme durch die Regierung im Sinne einer kommunalen Richtplanung, da es sich um ein langfristig zu realisierendes kantonales Bauvorhaben handelt (Koordinationsbedarf)
- Kulmumfahrung: Genehmigung der Festsetzung ohne Präjudiz auf die spätere Strassenklassierung (Kantons- oder Gemeindestrasse)
- Anschlussbereiche für Verbindungsstrasse zwischen Somplaz und Signal: Von der Genehmigung ausgenommen und Rückweisung an die Gemeinde zur Neubeurteilung im Rahmen der Zonenplanrevision
- Erschliessungsstrassen im Gebiet Suvretta: Von der Genehmigung ausgenommen und Rückweisung an die Gemeinde zur Neubeurteilung im Rahmen der Zonenplanrevision, soweit sie ausschliesslich für die Erschliessung von noch nicht überbauten Parzellen vorgesehen waren.

Die vorliegende Revision bereinigt die gemachten Vorbehalte der Regierung gemäss Genehmigungsbeschluss von 1993 und reagiert gleichzeitig auf die Revision der anderen Bestandteile der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan "Siedlung") sowie auf Projekte (Serletta).

1.2 Wichtigste Änderungen und Ergänzungen

Die Revision des GEP für den Siedlungsbereich, Teil Verkehrsanlagen, umfasst im wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen:

- Aufhebung der kleinen Kulmumfahrung
- Umklassierung der Via Maistra zur Hauptstrasse sowie der Via Serlas zur Sammelstrasse, aufgrund der Aufhebung der Kleinen Kulmumfahrung
- Aufhebung der Anschlussbereiche der ursprünglich geplanten Verbindungsstrasse zwischen Somplaz und Signal
- Zusätzlicher Parkhausstandort zwischen Parkhotel Kurhaus und Via San Gian für unterirdische Parkierungsmöglichkeit im Rahmen der Bäderplanung
- Verschiebung der geplanten Parkanlage beim Schulhaus Grevas in Richtung PTT-Areal (Serletta-Süd)
- Änderung des Perimeters für Gemeinschafts-Parkierungsanlagen im Dorf
- Umfahrung wird neu nur noch im Verkehrsrichtplan aufgeführt
- Auf- bzw. Abklassierung verschiedener Strassen zu Erschliessungsstrassen.

Neben den oben aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden die bisher im Generellen Gestaltungsplan von 1984 (GGP '84) enthaltenen Fuss- und Wanderwege, Land- und Forstwirtschaftswege, Fahrwege sowie Skiwanderwege und Loipen in den Generellen Erschliessungsplan überführt. Weiter sind die touristischen Transportanlagen (Ski- und Sessellifte, Seilbahn) im Plan dargestellt.

1.3 Langlauf-Loipe «Mauntschas»

Zu den Schutzobjekten von nationaler Bedeutung gehören auch das Hochmoor im Gebiet «Mauntschas» und die Moorlandschaft «God da Staz/Stazerwald». Die Langlaufloipe im Gebiet «Mauntschas/Stazerwald», über das auch der Engadiner Skimarathon führt, verstösst teilweise gegen die eidgenössischen Moorschutzbestimmungen. Die Loipe muss deshalb verlegt werden. Ein entsprechendes Projekt, das die Gemeinden St. Moritz («Mauntschas») und Celerina («Choma Sur») umfasst,

*Widerspruch zum
Moorschutz*

ist im Auftrag des kantonalen Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz erarbeitet worden.

Vor Realisierung der Verlegung ist eine Anpassung der raumplanerischen Grundordnung, nämlich des Zonenplans und des Generellen Erschliessungsplans, notwendig. Diese Anpassung erfolgte für die Gemeinde St. Moritz im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision.

Anpassung der Grundordnung

Der Kanton hat die notwendigen Schutz- und Unterhaltmassnahmen zu treffen. Dabei muss die touristische Nutzung und die Nutzung zur Erholung mit den Schutzzielen in Einklang stehen bzw. diesen untergeordnet werden. Gemäss dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (Buwal) sind Wandern, Kutschenfahren, Biken, etc. auf den dafür vorgesehenen Wegen aus Sicht des Moorlandschaftsschutzes im bisherigen Rahmen jedoch weiterhin möglich.

Touristische Nutzung weiterhin möglich

Für die Verlegung der Langlaufloipe hat zur Folge, dass Waldflächen gerodet werden müssen. Gemäss dem Bundesgesetz über den Wald sind Rodungen grundsätzlich verboten; Ausnahmewilligungen können aber erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem verschiedene Voraussetzungen erfüllt sind. Gemäss Bericht der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL)/ Beratungsstelle für Moorschutz überwiegen die Gründe für eine Loipenverlegung zum Schutz der Hochmoore eindeutig das Interesse an der Walderhaltung.

Waldrodungen

Aufgrund der von der Rodung beanspruchten Fläche (> 5000 m²) ist für die Erteilung der forstrechtlichen Ausnahmewilligung das BUWAL zuständig.

Das Trasse des eigentlichen Loipenfeldes im Ausmass von 5–10 m Breite wird in schonender Bauweise erstellt (Planie mit max. 3% Quergefälle, möglichst kein Einbau von Fremdmaterial, Begrünung). Das kantonale Amt für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden beurteilt den Eingriff daher als landschaftsästhetisch vertretbar.

Für die Verlegung der Loipen auf St. Moritzer und Celeriner Gemeindegebiet ist mit Kosten in der Höhe von ca. Fr. 250'000.– zu rechnen. Diese werden vollumfänglich durch den Bund (75,6%) und den Kanton (24,4%) getragen. Die Gemeinden haben lediglich die Aufwendungen für die Holzereiarbeiten zu übernehmen.

Kosten

1.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind fünf Einzelanträge zum Generellen Erschliessungsplan "Siedlung", Teilplan "Verkehr", eingegangen. Vier Anträge konnten gutgeheissen werden.

Besonders hervorzuheben ist ein Antrag, der für die notwendige Verlegung der Langlauf-Loipe im Gebiet Mauntschas eine umweltverträglichere Linienführung aufgezeigt hat. Dieser Vorschlag ist im Gelände überprüft worden und hat die volle Unterstützung der kantonalen Stellen gefunden.

1.5 Vorprüfung ARP

*Kleine
Kulmumfahrung*

Das Amt für Raumplanung bedauert in seinem Vorprüfungsbericht die Streichung der Kleinen Kulmumfahrung. Diese sei ein wesentlicher Teil des bisherigen Verkehrsberuhigungskonzeptes; damit entfalle eine wirkungsvolle Massnahme zur Entlastung des Dorfkerns vom Fahrzeugverkehr.

Der Gemeinderat ist hingegen der Überzeugung, dass die Kleine Kulmumfahrung mit der Sperrung der alten Kantonsstrasse St. Moritz – Celerina in den Monaten der Sommer- und Wintersaison und mit der Realisierung des Parkhauses «Serletta» mit der Zufahrt ab Bahnhof keine Berechtigung mehr hat. Dies deshalb, weil das Verkehrsaufkommen in den Zwischenmonaten zu gering ist, als dass sich eine Zentrumsumfahrung vertreten liesse. Es besteht ein direkter Zusammenhang zwischen der planerischen Festlegung Parkhaus Serletta / Sperrung alte Kantonsstrasse / Aufhebung Kulmumfahrung.

Davon abgesehen, wäre die Finanzierung dieses Vorhabens auf lange Sicht kaum gesichert.

*Touristische
Transportanlage
Foppas/Chantarella*

Das Amt für Raumplanung erwähnt im Vorprüfungsbericht, dass hinsichtlich der touristischen Transportanlage aus dem Raum Foppas/Kulmgebiet nach Chantarella verschiedene offene Fragen bezüglich der landschaftlichen Einordnung, den Emissionen gegenüber der Siedlung, der Gefährdung (Rutschhang) und der Walderhaltung bestehen würden. Eine Genehmigung der geplanten Anlage sei nicht möglich, solange das Vorhaben auf Stufe "Regionale Richtplanung" nicht festgesetzt sei.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der geplante Lift im Regionalen Richtplan erst auf Stufe "Vororientierung" enthalten ist und zuerst festgesetzt werden muss. Bis es soweit ist, sind

noch verschiedene Untersuchungen notwendig (z.B. bezüglich Parkierung). Für die Gemeinde hat diese Verbindung eine hohe Bedeutung. Sie ist deshalb im GEP enthalten, auch wenn eine Genehmigung im heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich sein sollte.

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Vervollständigung des GEP

Der Generelle Erschliessungsplan regelt grundsätzlich die Erschliessung der Bauzonen und der weiteren Zonen; er erfasst daher das gesamte Gemeindegebiet (Siedlung und Landschaft) sowie sämtliche Erschliessungsanlagen (Verkehr, Ver- und Entsorgung). Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind deshalb auch die noch fehlenden Teilpläne erarbeitet worden:

- Versorgungsanlagen im Siedlungs- und Landschaftsbereich
- Verkehrsanlagen im Landschaftsbereich.

Das Siedlungsgebiet gilt als weitgehend erschlossen. Lediglich in den Gebieten Futschöls – Puzzainas – Clavadatsch ist die Wasserversorgung nicht in allen Teilen gewährleistet (ungenügender Druck). Deshalb sind im Generellen Erschliessungsplan, Teilplan "Ver- und Entsorgung", eine neue Wasserleitung und eine Druckerhöhungsanlage als geplante Festlegungen eingetragen.

2.2 Mitwirkung und Vorprüfung

Im Mitwirkungsverfahren sind seitens der Bevölkerung keine Eingaben zum Teilplan "Ver- und Entsorgung" eingegangen.

Das Amt für Raumplanung hat im Vorprüfungsbericht die geplante Druckerhöhungsanlage im Gebiet Puzzaines/Clavadatsch in Frage gestellt, sofern diese Anlage ausschliesslich für die zukünftige Erschliessung des Baugebietes der zweiten Nutzungsetappe benötigt würde.

Diese Anlage mit den dazugehörigen Leitungen dient jedoch als Ersatz für verschiedene private Anlagen in diesem Gebiet sowie zur Erschliessung des Gebietes «Clavadatsch», das neu der definitiven Bauzone zugeteilt wird.

Genereller Erschliessungsplan "Landschaft"

Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung

1. Ergänzung der Grundordnung

*Verkehrsanlagen,
Ver- und Entsorgung*

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) Landschaft enthält, in Abweichung zum GEP Siedlung, nebst dem Teilbereich Verkehrsanlagen auch denjenigen für die Ver- und Entsorgung. Dies deshalb, weil der materielle Gehalt ausserhalb der bewohnten Gebiete nicht sehr umfangreich ist und die Aussagen zur Beschneidung des Skigebietes Corviglia speziell behandelt werden. Da bis anhin ein GEP im Bereich Landschaft in St. Moritz nicht existierte, erfüllt der nun vorliegende Plan die Anforderungen an das Kantonale Raumplanungsgesetz.

2. Grundlagen

Bestehende Anlagen

Die Angaben im GEP basieren ausschliesslich auf den vorhandenen Bauten und Anlagen. Das betrifft einerseits die Erschliessungsanlagen für die Alpwirtschaft bzw. die touristischen Anlagen, andererseits die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Elektroverteilung. Die im Plan enthaltenen Wanderwege sind in Übereinstimmung mit der kantonalen Wanderwegkarte bzw. gestützt auf das in der Gemeinde vorhandene Wanderwegnetz.

3. Mitwirkung und Vorprüfung

Anträge

Im Rahmen des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens sind keine Anträge eingereicht worden.

Beurteilung der Bauzonengrösse

1. Ausgangslage

Regierung und Amt für Raumplanung haben in den letzten Jahren vor allem die Grösse der Wohnbauzonen kritisiert. Die Reduktion der Wohnbauzonen auf das nach Raumplanungsgesetz zulässige Mass bildete deshalb auch eine der Hauptaufgaben der Ortsplanungsrevision.

Reduktion der Wohnbauzonen

Für die Beurteilung der Bauzonengrösse wurden die Wohnbauzonen herangezogen (Innere und Äussere Dorfzone, Allgemeine Wohnzone, Spezialzone Serletta, Villenzone). Die Berechnung bzw. Schätzung des voraussichtlich innert 15 Jahren benötigten Landes erfolgte nach der Trendmethode.

Trendmethode

2. Suvretta-Gebiet

Die Regierung des Kantons Graubünden hat den hohen Stellenwert des Suvretta-Gebietes sowohl für die Gemeinde als auch für den Kanton schon früher akzeptiert und ihm grundsätzlich einen Sonderstatus gewährt. Das Amt für Raumplanung hat diese Sonderstellung anlässlich der Besprechung des Vorprüfungsberichts vom 7. Mai 1998 bestätigt.

Daraus folgt, dass die Grösse der Wohnbauzonenkapazität des Villengebietes grundsätzlich unabhängig von derjenigen der übrigen Wohnbauzonen beurteilt werden muss. Eine andere Betrachtungsweise würde nämlich sonst dazu führen, dass eine spätere Umzonung des Suvretta-Gebiets in die Bauzone aufgrund der theoretisch zu hohen Wohnbauzonenkapazitäten eher unwahrscheinlich würde.

Das Villengebiet «Suvretta» ist deshalb im UEB rechnerisch gesondert behandelt und im Zonenplan speziell dargestellt.

3. Wohnbauzonenflächen

*Bisherige Entwicklung
(Trendmethode)*

In den letzten 15 bis 25 Jahren sind in St. Moritz durchschnittlich 12 Wohngebäude pro Jahr erstellt worden (inkl. Villengebiet Suvretta). Der mittlere Flächenverbrauch pro Gebäude betrug ca. 1500 m². Der kantonale Durchschnittswert liegt bei 800 m². Der höhere kommunale Wert ist auf den grossen Flächenbedarf für die Villen und die Wohnblöcke in St. Moritz-Bad zurückzuführen.

*Bedarf an Wohnbau-
zonenflächen*

Geht man von der Annahme eines gleichbleibenden Landverbrauches in den nächsten 15 Jahren aus, ist mit einem *Bedarf an Wohnbauzonen von maximal ca. 27 ha* (inkl. Villengebiet Suvretta) zu rechnen (15 Jahre x 12 Gebäude x 1500m²).

Ohne das Villengebiet Suvretta beträgt der Bedarf an Wohnbauzonenflächen in den nächsten 15 Jahren *ca. 16,5 ha* (15 Jahre x 10 Gebäude x 1100 m² Flächenbedarf).

Die Wohnbauzonen (inkl. Suvretta) müssten also insgesamt um ca. 33 ha reduziert werden (60 ha – 27 ha). Anlässlich der Aussprache mit der Regierung am 17. Mai 1994 verlangte der Departementsvorsteher, dass neben den von der Gemeinde bereits damals vorgesehenen Reduktionen noch weitere 10 bis 15 ha an Wohnbauzonenfläche zu reduzieren seien, insgesamt ca. 26 bis 31 ha.

Der revidierte Zonenplan weist jetzt noch folgende Reserven an Wohnbauzonenflächen aus:

Nicht überbaute Wohnbauzonen (inkl. Al Parc) gemäss UEB 1992	60 ha
Nicht überbaute Wohnbauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 1999	28 ha
Resultierende Reduktion der Wohnbauzonen	– 32 ha

Zum Vergleich:

Von der Regierung verlangte Reduktion	
– im Minimum:	– 26-31 ha
– im Maximum:	– 33 ha

Beurteilung:

Die Zusammenstellung zeigt, dass die Vorgabe der Regierung, wie sie auch im Koordinations- und Massnahmenplan (KMP vom 3.10.94/26.7.95) festgehalten ist, erfüllt worden ist. Die Grösse der Wohnbauzonenfläche muss somit als RPG-konform beurteilt werden.

4. Wohnbauzonenkapazitäten

Zwischen 1978 und 1993 (= 15 Jahre) wurden in St. Moritz ca. 1015 Wohnungen neu erstellt (exkl. Villengebiet Suvretta). Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von ca. 100 m² BGF resultierte somit ein Bruttogeschossflächenzuwachs von ca. 100'000 m² BGF.

*Bisherige Entwicklung
(Trendmethode)*

Wird von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgegangen (Trendmethode), müssten in St. Moritz in den nächsten 15 Jahren wiederum ca. 100'000 m² BGF realisiert werden können.

Bedarf

Gemäss den durchgeführten Berechnungen und Erhebungen sind in St. Moritz folgende Nutzungsreserven vorhanden:

(Angaben in m² BGF)

in den nicht überbauten Wohnbauzonen	109'000 m ²
in den überbauten Wohnbauzonen (innere Reserven)	17'000 m ²
Total Nutzungsreserven	126'000 m²

Zum Vergleich:

Bedarf an Wohnbauzonen in den nächsten 15 Jahren	100'000 m ²
Resultierende Überkapazität	26'000 m²

Die Gemeinde St. Moritz ist im Vorprüfungsbericht ersucht worden, aufgrund der BGF-Überkapazitäten nach Möglichkeit weitere Reduktionen der Wohnbauzonen-Kapazitätsreserven anzustreben.

Beurteilung:

Solche Reduktionen müssten in Form von Auszonungen oder Abzonungen vorgenommen werden. Auszonungen sind in der Regel nur am Siedlungsrand realisierbar. Die Gemeinde St. Moritz hat diese Möglichkeiten bereits ausreichend wahrgenommen (siehe Champagnas, Puzzainas, Salet, Brattas, Kulmpark). Andere Gebiete, die sich für eine Auszonung eignen würden, sind nicht vorhanden.

Demzufolge käme nur noch das Mittel von Abzonungen im Siedlungsinne zur Anwendung. Dadurch würden jedoch viele bestehende Bauten zonenwidrig, weil die meisten Grundstücke durch die Abzonung übernutzt wären.

Rechnerisch besteht wohl immer noch eine Überkapazität an Bruttogeschossflächen; praktisch gesehen sind die Spielräume, die sich im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angeboten haben, jedoch ausgeschöpft worden.