

Kanton Graubünden Gemeinde St. Moritz

Quartierplan Stredas

Beschluss des Gemeindevorstandes vom 14. Juni 2004 (Art. 19 KRVO)
In Rechtskraft erwachsen am 14. Juni 2004

Letzte Änderung:
Ersterlass

Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Quartiergestaltungsplanung Stredas
Vorschriften

Öffentliche Auflage vom: 29. Januar 2004 bis 27. Februar 2004

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 14. Juni 2004

Der Gemeindevizepräsident:
Aldo Oswald

Der Aktuar:
Albert R. Nold

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Quartiergestaltungsplangebiet	3
Art. 2	Zweck des Quartiergestaltungsplanes	3
Art. 3	Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes	3
Art. 4	Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	3
II.	Gestaltung	4
Art. 5	Gestaltungsplan	4
Art. 6	Baugestaltungslinien, auskragende Gebäudeteile	4
Art. 7	Baufeld	4
Art. 8	Maximale Gebäudehöhe	5
Art. 9	Grösse, Form und Stellung der Bauten	5
Art. 10	Gestaltung der Bauten	5
Art. 11	Gestaltung der Fenster und Balkone	5
Art. 12	Dachgestaltung	5
Art. 13	Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	5
III.	Erschliessung des Quartierplangebietes	6
Art. 14	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 15	Erschliessung	6
IV.	Bestand	6
Art. 16	Bestandesplan	6
Art. 17	Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen	6
Art. 18	Berechtigung für An- bzw. Zusammenbau	6
V.	Kostenverteilung	7
Art. 19	Quartierplankosten	7
Art. 20	Fälligkeit und Verzinsung der Kostenbeiträge	7
Art. 21	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	7
VI.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	8
Art. 22	Etappierung	8
Art. 23	Profilierung	8
Art. 24	Neu begründete Rechte und Pflichten	8
Art. 25	Anmerkung im Grundbuch	8
Art. 26	Aufhebung oder Abänderung des Quartiergestaltungsplanes	8

Gestützt auf Art. 121ff des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz (BauG) und Art. 38ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Öffentlichen Quartiergestaltungsplan Stredas

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartiergestaltungsplangebiet

Der Quartiergestaltungsplan erstreckt sich über die Parzellen Nr. 1038, 1039, 1040 und 1006 des Grundbuches der Gemeinde St. Moritz.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500 vom 22. April 2003.

Art. 2

Zweck des Quartiergestaltungsplanes

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt die harmonische und massstäbliche Einführung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet und die Gestaltung von bedeutenden Aussenräumen. Er regelt ferner die Kostenverteilung.

Art. 3

Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes

Der Quartiergestaltungsplan Stredas umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Vorschriften mit Bestandestabelle, Beitragssatztabelle
2. Bestandesplan 1:500
3. Gestaltungsplan 1:500

Art. 4

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

Vor Erstellung der Bauten und Anlagen ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Gestaltung

Art. 5

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

1. Baugestaltungslinie
2. Baufeld
3. Grenz- und Näherbaurecht

In Verbindung mit den nachfolgenden Vorschriften werden zudem die Grundsätze für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung festgelegt.

Das Gesamtgestaltungskonzept (Anhang 2) verfolgt einen wohl proportionierten Baukörper-Komplex in schlichter Architektur. Die Skizze im Anhang 3 weist lediglich beispielhaft die zukünftige Fassadengestaltung auf.

Art. 6

Baugestaltungslinien, auskragende Gebäudeteile

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage der Baukörper und der Gebäudeseiten.

Auf der Parzelle Nr. 1006 darf die bestehende Staffelung des Gebäudes beibehalten werden. Diese Staffelung darf bei einem allfälligen Aufbau weitergeführt werden.

Es dürfen keine Gebäudeteile über die Baugestaltungslinien hinauskragen. Vorbehalten bleiben das Hauptdach sowie Bauten gemäss Art. 7 der Quartierplanbestimmungen.

Art. 7

Baufeld

Das im Gestaltungsplan eingezeichnete Baufeld bestimmt den Bereich, innerhalb dem ober- und unterirdische Bauten und Anlagen im Rahmen der einschlägigen Zonenvorschriften erstellt werden dürfen. Es sind insbesondere Aufstockungen, Umbauten sowie Abbrüche mit Wiederaufbau zulässig.

Ausserhalb des Baufeldes dürfen die bestehenden oberirdischen Bauten und Anlagen nur beibehalten werden, sofern sie früher rechtsgültig bewilligt worden sind.

Ausserhalb des Baufeldes dürfen unterirdische Bauten grundsätzlich nur südöstlich der bestehenden Liegenschaften bis zur Parzellengrenze erstellt werden. In nordwestlicher Richtung sind solche unterirdischen Bauten zwar möglich, ein Bereich von 2.0 m ab Niveau der heutigen Via Stredas ist jedoch zu Gunsten von öffentlichen Infrastrukturanlagen freizuhalten.

Maximale Gebäudehöhe	Art. 8 Die maximale Kote des höchsten Punktes des Flachdaches beträgt bei allen Bauten 1859 m.ü.M.. Wird nur ein eingeschossiger Aufbau erstellt, darf die Höhenkote von 1856.20 m.ü.M. nicht übertroffen werden. Bei eingeschossigen Aufbauten darf kein Vordach erstellt werden. Vorbehalten bleiben die bestehenden privatrechtlichen Höhenbeschränkungen.
Grösse, Form und Stellung der Bauten	Art. 9 Im Baufeld gilt geschlossene Bauweise gemäss der „Prinzipskizze Zusammenbauen“ im Anhang 3. Versätze in den Fassaden sind nicht zulässig.
Gestaltung der Bauten	Art. 10 Der Oberbau ist mural resp. verputzt zu halten. Der neue Dachabschluss ist einheitlich zu gestalten. In Absprache mit den Nachbarn im Quartiergestaltungsgebiet bestimmt der Erstbauende bei einer zweigeschossigen Aufstockung die effektive Gebäudehöhe, die Gestaltung sowie die Auskragung des Vordaches. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung. Zur Betonung und Aufwertung des Sockelbereiches sind ein spezieller Edelverputz oder eine Natursteinverkleidung sowie ein feines gestaltetes Gesims als Übergang von Sockel und Obergeschoss anzuordnen.
Gestaltung der Fenster und Balkone	Art. 11 Die bestehenden Fensteröffnungen und –formate sind nach Möglichkeit zu halten. Balkone dürfen nicht als prägendes Element der einzelnen Fassaden in Erscheinung treten. Sie haben sich gut in die Fassade zu integrieren.
Dachgestaltung	Art. 12 Bei den Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Bei Flachdachbauten dürfen Dachaufbauten für Lifte die max. Gebäudehöhe überschreiten. Diese sind auf das technisch notwendige Minimalmass zu beschränken.
Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	Art. 13. Das qualitätsvolle Strassen- und Gassenbild ist zu erhalten. Bei der Materialisierung von Plätzen und Strassenflächen im Vorbereich des Gebäudes ist Rücksicht auf das vorherrschende Strassen- und Gassenbild zu nehmen bzw. sind gestalterische Bezüge zu schaffen.

III. Erschliessung des Quartierplangebietes

Art. 14

Allgemeine Bestimmungen

Im Zusammenhang mit der Aufstockung im Quartiergestaltungsplangebiet ist das Trennsystem (Meteorwasser/Kanalisation) vorzusehen.

Die Anschlüsse an die Kanalisation sowie an die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und TV ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

Art. 15

Erschliessung

Die Erschliessung wird im Übrigen im Rahmen der erweiterten Quartiererschliessungsplanung „Stredas/Quadrellas“ erfolgen.

IV. Bestand

Art. 16

Bestandesplan

Der Bestandesplan zeigt die Eigentumsverhältnisse und bildet gleichzeitig die Grundlage für die der Quartierplanung zugrunde liegenden Inhalte.

Art. 17

Dienstbarkeiten, Grundlasten,
An- und Vormerkungen

Die bestehenden Vor- und Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben unverändert erhalten. Vorbehalten bleibt die Neuregelung im Rahmen der Quartiererschliessungsplanung gemäss Art. 15.

Art. 18

Berechtigung für An- bzw.
Zusammenbau

Die Grundeigentümer haben im Rahmen der geschlossenen Bauweise den An- bzw. Zusammenbau der einzelnen Baukörper zu dulden. Die daraus resultierenden Grenzbaurechte gelten als eingeräumt.

V. Kostenverteilung

Art. 19

Quartierplankosten

Die Quartierplankosten mit Einschluss der Kosten des Grundbuchamtes Oberengadin gehen vollumfänglich zulasten der betroffenen Grundeigentümer. Zu den Verfahrenskosten zählen auch die Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes sowie die Kosten für die private Bearbeitung des Quartierplanes.

Die Quartierplankosten werden durch den Grundeigentümer der Parz. Nr. 1038, [REDACTED] vorfinanziert. Bei Inanspruchnahme der Gebäudeerhöhung (Zeitpunkt: Erteilung der Baubewilligung) der übrigen betroffenen Grundeigentümer haben sich diese an den Quartierplankosten gemäss Kostenverteiler zu beteiligen. Die Quartierplankosten werden indexiert gemäss Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik BFS im Mai 2003 resp. 102.8 Punkte (Mai 2000 = 100 Punkte).

Art. 20

Fälligkeit und Verzinsung der
Kostenbeiträge

Die Kosten für die Erstellung von privaten Erschliessungsanlagen werden innert 30 Tagen seit der genehmigten Schlussabrechnung bzw. der betreffenden Ersatzverfügung des Gemeindevorstandes zur Zahlung fällig.

Art. 21

Vorbehalt der gesetzlichen
Abgaben

Durch die Entrichtung der geschuldeten Kostenanteile für die Bearbeitung der Quartierplanung, sind die Grundeigentümer von der Leistung der gesetzlichen Abgaben an die öffentlichen Erschliessungswerke nicht befreit. Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung der Gemeinde St. Moritz geschuldeten Anschlussgebühren sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen. Diese werden den Grundeigentümern mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 22

Etappierung

Die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Aufbauten können etappenweise ausgeführt werden.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, zum Zwecke der Abstimmung bereits im Vorprojektstadium mit dem Bauamt und den Nachbarn Kontakt aufzunehmen.

Bei nicht gleichzeitiger Baurealisierung sind die Anpassungskosten an das Nachbargebäude durch den Eigentümer der anbauenden Liegenschaft zu übernehmen.

Im Bereich des Zusammenbaus dürfen keine Fenster in die Fassade eingefügt werden.

Art. 23

Profilierung

Die in den Baufenstern zulässigen Hochbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu profilieren.

Art. 24

Neu begründete Rechte und
Pflichten

Die durch die Quartierplanung neu begründeten Rechte und Pflichten sind aus dem Neuzuteilungsplan bzw. den Quartierplanvorschriften ersichtlich, sie haben ausschliesslich öffentlich-rechtlichen Charakter und werden deshalb nicht privatrechtlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Art. 25

Anmerkung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft ist der genehmigte Quartiergestaltungsplan auf Anmeldung der Gemeinde St. Moritz auf allen Grundstücken im Beziehungsgebiet anzumerken.

Art. 26

Aufhebung oder Abänderung
des Quartiergestaltungsplanes

Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten die Bestimmungen des jeweiligen rechtskräftigen Baugesetzes.

Anhang 1
Anhang 2
Anhang 3

Bestandestabelle, Kostenverteiler
Gesamtgestaltungskonzept
Prinzipiskizzen

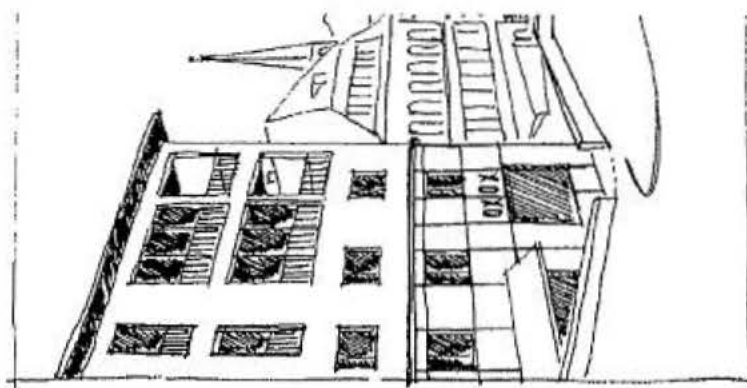
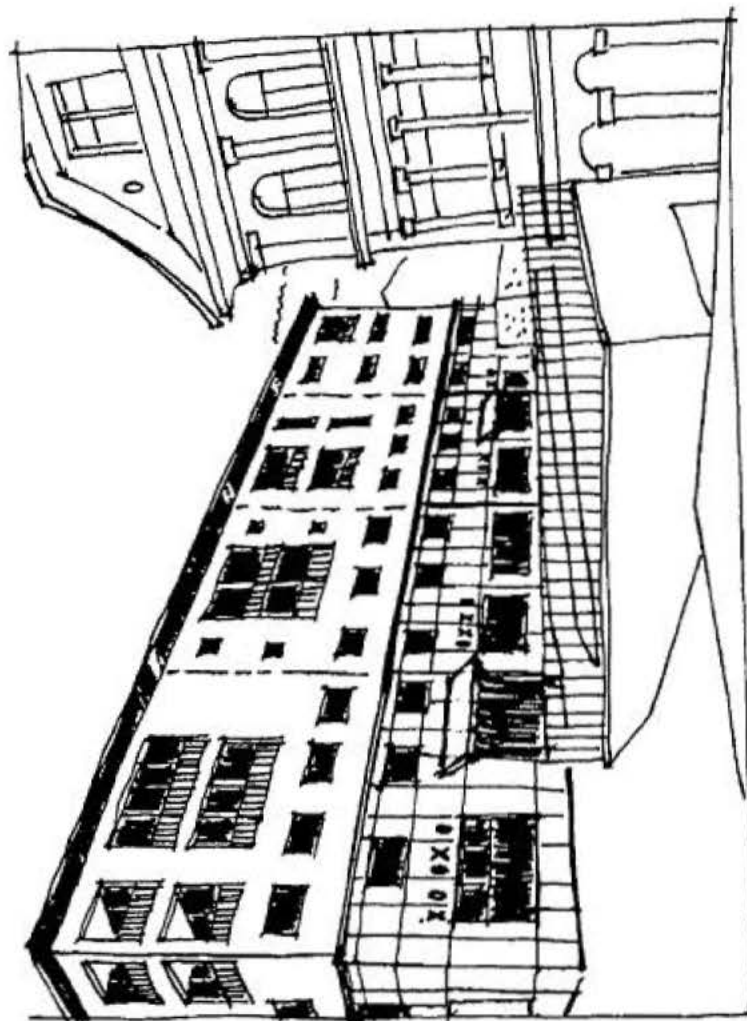
Eigentümer	Parz.	Bestand m²
[REDACTED]	1006	506
[REDACTED]	1038	327
[REDACTED]	1039	261
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]	1040	263
		1357

Eigentümer	Parz.	Fläche Baufeld	Quartierplanverfahren			
		m²	Bel.	%	%	*Fr.
[REDACTED]	1006	32	1)	25	6.68	1135.70
[REDACTED]	1038	171		100	35.70	6068.90
[REDACTED]	1039	145				5146.15
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]				100	30.27	
[REDACTED]	1040	131		100	27.35	4649.25
		479			100.00	17 000.00
						17 000.00

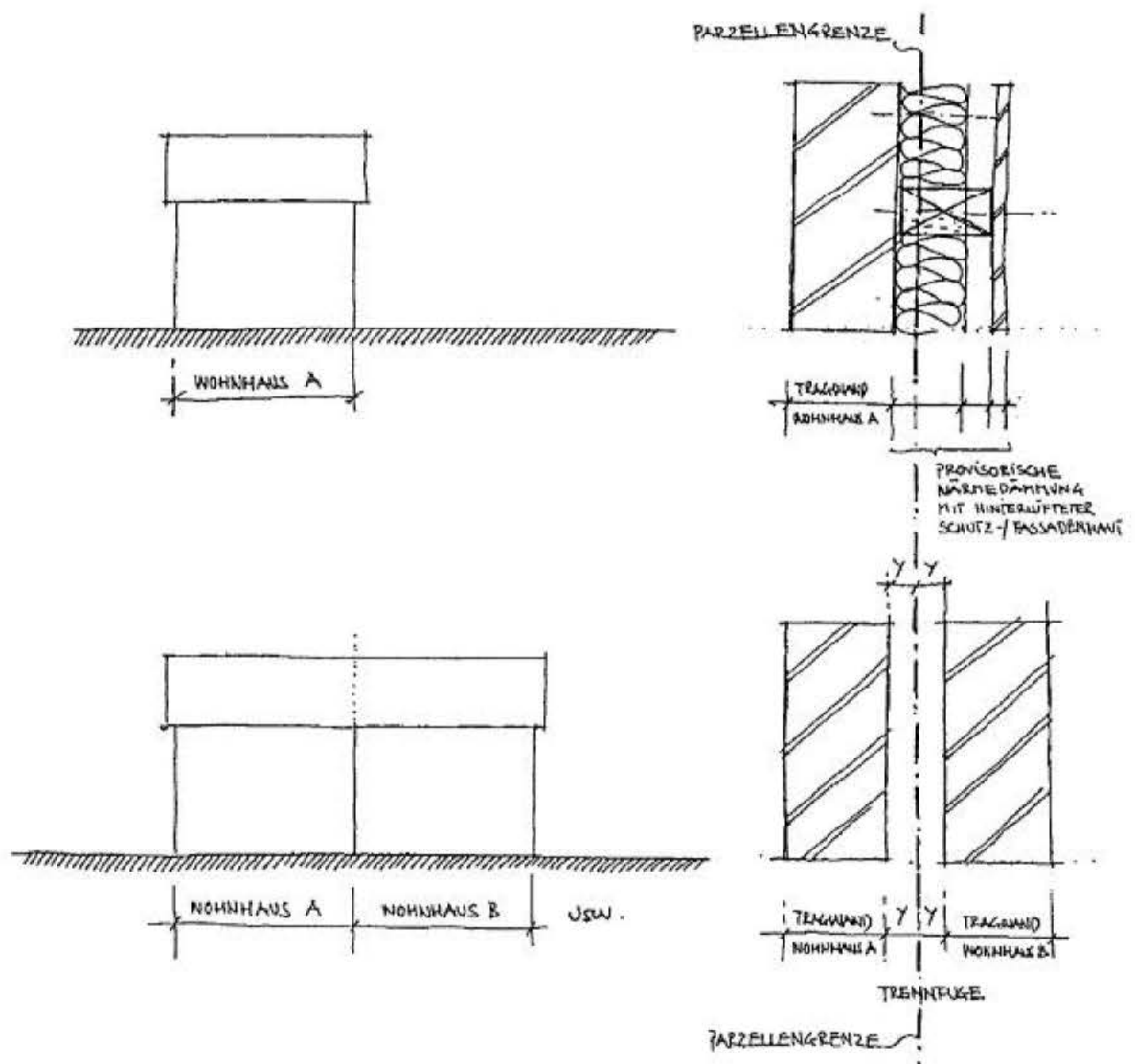
Fr. 17 000.00 (St&St. AG Fr. 14000.- + Gde. Fr. 3000.-)

14. Juni 2004

Gesamtgestaltungskonzept



Prinzipskizze



Beschluss Gemeindevorstand	In Rechtskraft erwachsen am:	Änderung
14. Juni 2004	14. Juni 2004	Ersterlass