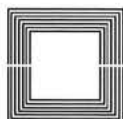
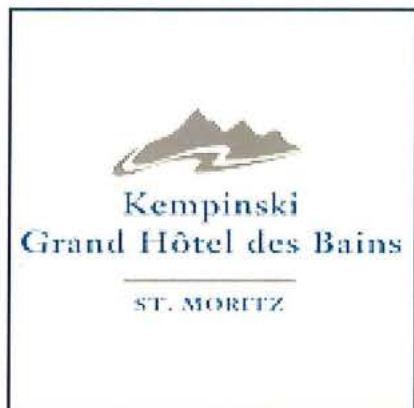

Kempinski Grand Hôtel des Bains:

***Überprüfung des Erschliessungs-
und Nutzungskonzepts***

Beurteilung und Empfehlungen



Planpartner AG

Raumplanung • Städtebau • Entwicklung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Planungsverlauf.....	3
2. Nutzungskonflikte.....	6
3. Parking-Standorte.....	7
3.1 Alternative Standorte.....	7
3.2 Grundwasser und Gewässerschutz.....	8
3.3 Auftrieb und Technische Machbarkeit.....	9
3.4 Schlussfolgerungen.....	9
4. Optimierung Strassengarage.....	12
4.1 Höhenlage.....	12
4.2 Seitliche Verschiebung.....	14
4.3 Doppelbänder.....	14
4.4 Parking-Zufahrt.....	15
4.5 Unterirdische Verbindung.....	15
5. Langlauf.....	16
5.1 Langlaufloipe.....	16
5.2 Langlaufzentrum.....	17
6. Ergänzung Quartierplan.....	19
6.1 Grundlage.....	19
6.2 Parkierung und Grundwasser.....	19
6.3 Personalwohnungen.....	21
6.4 Hallenbad/Wellness.....	22
6.5 Kurpark / Entwässerungskonzept Meteorwasser.....	23
6.6 Kreisel "Martinelli".....	24
7. Weiteres Vorgehen.....	26
Anhang.....	27

1. Auftrag und Planungsverlauf

12. April 2002

Anlässlich der Besprechung vom 12. April 2002 mit Vertretern der Gemeinde St. Moritz, der St. Moritz Bäder AG und der Bergbahnen ist der Planpartner AG der Auftrag erteilt worden, die Erschliessungs- und Parkierungssituation für das Bäderzentrum zusammen mit dem Verkehrsplaner der Gemeinde, [REDACTED] / Edy Toscano AG, Pontresina, zu überprüfen und Verbesserungsvorschläge aufzuzeigen.

6. Juni 2002

Am 6. Juni 2002 hat die St. Moritz Bäder AG ein Projekt für eine verkleinerte Parkgarage entlang der Via San Gian zur Bewilligung eingereicht. Am 11. Juni 2002 ist das Gesuch öffentlich publiziert worden. Auf eine Profilierung wurde verzichtet, weil das Baugespann bereits für das erste Baugesuch (März 2002) erstellt worden ist. Während der Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingereicht worden.

10. Juni 2002

Am 10. Juni 2002 sind die ersten Ideenskizzen der Planpartner AG mit [REDACTED] sowie mit [REDACTED] Chef Bauamt, diskutiert worden.

11. Juni 2002

Am 11. Juni 2002 sind diese Konzeptskizzen auch mit den [REDACTED] und [REDACTED] von der St. Moritz Bäder AG besprochen worden. Verschiedene Lösungsansätze sind von den Vertretern der St. Moritz Bäder AG positiv aufgenommen worden, andere wiederum mussten verworfen werden, weil sie aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse nicht realisierbar sind (siehe dazu Schreiben der St. Moritz Bäder AG vom 14. Juni 2002 an die Baubehörde).

In der Folge ist das Erschliessungskonzept von der Planpartner AG weiter entwickelt worden, wobei das am 6. Juni 2002 eingereichte Projekt für eine redimensionierte Einstellhalle als Ausgangslage für das Konzept gedient hat.

8. Juli 2002

Am 8. Juli 2002 hat der Gemeindevorstand folgenden Beschluss gefasst:

1. Das Baugesuch wird vorderhand pendent gehalten.
2. Bevor ein entsprechender Entscheid gefällt werden kann, muss der Quartierplan gemäss Art. 3.3 der Quartierplanbestimmungen konkretisiert werden.

22. Juli 2002

Am 22. Juli 2002 ist das Erschliessungskonzept der Planpartner AG anlässlich einer gemeinsamen Sitzung mit dem Gemeindevorstand und der Baukommission diskutiert worden. Dabei ist festgestellt worden, dass die Vorschläge zwar eine Verbesserung gegenüber dem Baugesuch bringen, jedoch noch nicht als optimale Lösung angesehen werden.

Gemeindevorstand und Baukommission haben an dieser Sitzung der Planpartner AG den Auftrag erteilt, die ganze Erschliessungsproblematik grundlegend neu anzugehen und Vorschläge zu unterbreiten, die auch langfristig optimale Verhältnisse schaffen. Als Zielsetzung wurde formuliert, dass die Erschliessungskonzeption bis Ende 2002 bereinigt werden solle, damit im Sommer 2003 mit dem Bau der notwendigen Anlagen begonnen werden könnte.

13. August 2002

In der Folge hat es sich gezeigt, dass verschiedene Umstände ein wesentlich rascheres Handeln erfordern:

- Gemäss Vertrag der St. Moritz Bäder AG mit Kempinski müssen sämtliche lärmverursachenden Massnahmen im Jahre 2002 abgeschlossen sein, damit das Hotel bzw. dessen Gäste nach Inbetriebnahme im Dezember 2002 nicht mehr durch Baulärm gestört werden (Mündliche Auskunft von [REDACTED] am 13. August 2002).
- Im Sommer / Herbst 2002 wird das Grundwasser-Feld mit Hilfe einer Dauerentnahme aus dem Brunnen San Gian 2 künstlich abgesenkt. Dadurch kann das Baufeld für die Residences des Kempinski-Hotels ohne massive Eingriffe (Rammen tiefer Spundwandbohlen, Abpumpen des Grundwassers in mehreren Brunnen unterhalb der Baugrubensohle und Ableitung des Wassers) abgesenkt werden. Bei der unmittelbar neben den Residences gelegenen, projektierten Strassengarage entlang der Via San Gian finden somit die selben Grundwasser-Absenkungen statt. Eine Wiederholung der Feldabsenkung durch den Brunnen San Gian 2 in einem der folgenden Jahre ist nicht möglich, weil die Anlage noch in diesem Jahr umgebaut und mit einer neuen Steuerung versehen wird.

Sollte sich diese Parkierungslösung gegenüber alternativen Standorten tatsächlich durchsetzen, müsste von dieser speziellen Grundwasser-Situation unbedingt profitiert werden können.¹

*Gutachten
Büchi+Müller AG vom
22./26.8.2002*

Aus diesem Anlass hat am 13. August 2002 in Zürich ein Arbeitsgespräch zwischen [REDACTED] Planpartner AG, sowie [REDACTED] St. Moritz Bäder AG, und [REDACTED] zuständiger Architekt aus Wien, stattgefunden.

In der Folge ist die Büchi + Müller AG, Beratende Geologen und Ingenieure, in Thuis beauftragt worden, verschiedene von [REDACTED] zur Diskussion gestellte Alternativstandorte für eine Tiefgarage aus geologisch-hydrogeologischer Sicht zu beurteilen und die Erkenntnisse in einem Bericht schriftlich festzuhalten. Diese Gutachten sind der Planpartner AG am 22. und 26. August 2002 als Grundlage für die weiteren Studien abgegeben worden.

Bericht Planpartner

Der vorliegende Bericht beschreibt alternative Parking-Standorte mit ihren Vor- und Nachteilen sowie deren Machbarkeit aus geologisch-hydrogeologischer Sicht. Er enthält im weiteren Empfehlungen für eine Minimierung der bisherigen Nutzungskonflikte bzw. eine Optimierung der Strassengarage sowie Hinweise für die notwendige Ergänzung des Quartierplans für das Bäderzentrum.

¹ Büchi+Müller AG, Thuis: Bericht Nr. BMGR-2698.4a, 22. August 2002

2. Nutzungskonflikte

Anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Gemeindevorstand und Baukommission vom 22. Juli 2002 sind insbesondere folgende Nutzungskonflikte angesprochen worden, die einer Lösung bedürfen:

Zugang Casino

Der Zugang zum Casino ist für die Benutzer der Tiefgarage nach wie vor problematisch, weil die Langlauf-Loipe überquert werden muss, was z.B. den Gästen der Fünfsterne-Hotels nicht zugemutet werden könne. Der zur Überbrückung vorgesehene "Rote Teppich" wird als ungeeignete Hilfsmassnahme bewertet.

Erschliessungsstrasse

Die Loipe wird zweimal von der Erschliessungsstrasse für das Parking und die Anlieferung tangiert, was die Attraktivität für den Langlauf nachteilig beeinflusst.

Langlaufzentrum

Der ideale Standort für das Langlaufzentrum ist nach wie vor ungeklärt. Der Standort des sogenannten Oesterreicher-Hauses wird nicht als ideale Lösung beurteilt. Ein Standort in Richtung Tennishalle sollte geprüft werden.

Langlauf-Loipe

Es soll untersucht werden, ob die Loipe für den allgemeinen Langlauf verlegt werden kann, und zwar an den Standort der ehemaligen Loipe für die Junioren-Weltmeisterschaften. Im Bereich des Kempinski Grand Hôtel des Bains soll nur noch die Marathon-Loipe geführt werden.

Fussgänger

Im Erschliessungskonzept sind eine Fussgänger-Verbindung zur Signalbahn und die Lage von zusätzlichen Bushaltestellen aufzuzeigen.

3. Parking-Standorte

3.1 Alternative Standorte

*Mögliche Standorte
östlich des Hotels*

Die westliche Seite des Quartierplangebietes steht als Standort für eine Parkierungsanlage nicht mehr zur Verfügung, weil die Bauarbeiten für die Hotelerweiterungen und die Residences weit fortgeschritten sind und die Grundwassersituation keine zusätzlichen Tiefbauten erlaubt. Als Alternative zum Standort entlang der Via San Gian bietet sich demnach nur noch der Raum zwischen dem Hotel und dem Hallenbad an. Folgende zwei Standorte stehen für eine unterirdische Parkierungsanlage in der geforderten Grösse grundsätzlich zur Diskussion:

- Standort A: Im Bereich des Kurparkes, zwischen dem Kempinski-Hotel und dem Heilbadzentrum
- Standort B: Im Bereich zwischen dem Heilbadzentrum und dem Hallenbad

Der Standort A kann in Bezug auf seine Lage zu den verschiedenen geplanten Nutzungen als optimal bezeichnet werden, könnten doch sämtliche Nutzungen mit einer geschickten Anordnung der Tiefgaragen-Ausgänge mit kurzen Wegen erschlossen werden.

*GGP: Kurpark als
schützenswertes
Naturobjekt*

Problematisch ist dieser Standort allenfalls aus planungsrechtlicher Sicht, da der Kurpark im Generellen Gestaltungsplan, Teilbereich Siedlung, als "Schützenswertes Naturobjekt" bezeichnet ist. Solche Objekte dürfen gemäss Art. 108 Baugesetz weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Wir interpretieren diese Formulierung jedoch derart, dass der Kurpark als Parkanlage erhalten werden muss und nicht für andere Zwecke umgenutzt oder mit grossvolumigen Hochbauten besetzt werden darf. Gestalterische und technische Massnahmen, die der Aufwertung und Erhaltung der Anlage dienen, sollten jedoch möglich sein. Mit dieser Auslegung dürfte auch eine Neugestaltung mit unterirdischer Parkgarage dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Das geologisch-hydrogeologische Gutachten² beurteilt die Standorte A und B wie folgt (siehe folgende Kapitel 3.2 – 3.4):

3.2 Grundwasser und Gewässerschutz

Laut Gewässerschutzverordnung (GSchV), Anhang 4, Ziffer 211, Absatz 2, dürfen in Gewässerschutzbereichen A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.³

Eine Tiefbohrung bei der Signalbahn hat belegt, dass in der Talmitte mit einer Grundwassermächtigkeit von ca. 30 m gerechnet werden kann. 10 Prozent würden somit 3 m Eintauchtiefe von Bauwerken unter den mittleren Grundwasserspiegel bedeuten.

Für die Überprüfung der 10 Prozent-Klausel müssen der Gebäudequerschnitt und die Grundwasserstände im Grundwasser-Anstrombereich betrachtet werden:

Standort A

Im Bereich des Standortes A (Kurpark) liegt der mittlere Grundwasserstand im Anstrom auf ca. 1770.5 m ü. M., das heisst, ca. 1.80 m unterhalb der Terrainoberfläche. Die maximal zulässige Fundationstiefe würde somit bei 1767.50 m ü. M. respektive 4.80 m unterhalb der Terrainoberfläche liegen.

Standort B

Zwischen dem Heilbad und dem Hallenbad liegt der mittlere Grundwasserstand im Anstrom auf ca. 1770 m ü. M., das heisst, ca. 2.00 m unterhalb der Terrainoberfläche. Die maximal zulässige Fundationstiefe würde somit bei 1767 m ü. M. respektive 5.00 m unterhalb der Terrainoberfläche liegen.

Erkenntnis:

Was die 10 Prozent-Klausel anbelangt, sollte für beide Projekt-Varianten (nach geringfügigen Anpassungen) eine Ausnahmebewilligung des Amtes für Umwelt erteilt werden können, sofern die Begründung genügend stichhaltig ist, um eine Ausnahme zu rechtfertigen.

² Büchi+Müller AG, Thusis: Bericht Nr. BMGR-2698.4b, 26. August 2002

³ Eine entsprechende Bewilligung wurde der St. Moritz Bäder AG für den Bau der Residences und der Strassengarage am 10. Juni 2002 vom kantonalen Amt für Umwelt erteilt

3.3 Auftrieb und Technische Machbarkeit

Um die Auftriebssicherheit gewährleisten zu können, muss nicht der mittlere, sondern der zu erwartende höchste Grundwasserspiegel berücksichtigt werden:

Standort A

Im Bereich des Kurparks liegt der gemessene Höchststand bei 1771.16 m ü. M. (7. Juni 2002). Bei einer Extrapolation des Inn-Wasserspiegels (1998–2002) muss mit einem Grundwasser-Höchststand von 1771.65 m ü. M. gerechnet werden. Eine um 20 cm angehobene, auf 1767.50 m ü. M. fundierte Tiefgarage würde bei Grundwasserhöchststand um 4.15 m in das Grundwasser eintauchen.

Standort B

Im Bereich zwischen dem Heilbadzentrum und dem Hallenbad ist mit einem Grundwasserhöchststand von 1771.15 m ü. M. zu rechnen. Die hier auf 1767.00 m ü. M. fundierte Tiefgarage würde bei Grundwasser-Höchststand ebenfalls um 4.15 m in das Grundwasser eintauchen.

Erkenntnisse:

Entsprechend ist bei beiden Varianten mit immensen Auftriebskräften zu rechnen: Wollte man den Auftrieb alleine mit der Gebäudemasse verdrängen, müssten Garagensohle und -decke zusammen 1.83 m dick sein (normal: ca. 0.60 m).

mit Auflast



Eine Auftriebssicherung durch Reibungspfähle unterhalb der Tiefgaragen, welche auf Zug zu belasten wären, kommt aus Kostengründen wohl kaum in Frage. Ausserdem wären entsprechende Pfählungen in der Nähe der Mauritius-, Paracelsus- und Surpuntquellen kaum zu verantworten und benötigten nach erbrachtem technischem Nachweis der Unbedenklichkeit für die genannten Mineralquellen eine Bewilligung des Amtes für Umwelt.

3.4 Schlussfolgerungen

Die Gutachter ziehen aus ihren Untersuchungen folgende Schlüsse:

10 Prozent-Klausel

- Der Bau einer Tiefgarage an den Standorten A (zwischen Hotel und Heilbadzentrum) und B (zwischen Heilbadzentrum und Hallenbad) könnte aus Sicht der Gewässerschutzgesetzgebung (10 Prozent-Klausel) gerade noch innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen realisiert werden. Sie könnte im Ausnahmefall vom Amt für Umwelt bewilligt werden.

**Auftrieb und
Technische
Machbarkeit**

- Gegen diese beiden Standorte sprechen
 - die immensen Aufwendungen für Baugrubensicherung und Baugruben-Wasserhaltung (ca. 3 m Grundwasser-Absenkung erforderlich!) ✓
 - die Eintauchtiefe um über 4 m in das Grundwasser bei Höchststand
 - die nötigen Massnahmen zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit
 - die zu erwartenden Einschränkungen beim Umsetzen solcher Massnahmen wegen der nahe gelegenen Mineralquellen (tiefe Reibungspfähle oder ähnliches sind eher auszuschliessen und dürften nur nach einem technisch erbrachten Unbedenklichkeits-Nachweis versetzt werden)
 - es müsste eine Ausnahmegewilligung beim Amt für Umwelt eingeholt werden.
- Im Vergleich zu den hier beschriebenen Tiefgaragen-Varianten ist die projektierte Strassengarage entlang der Via San Gian aus technischer Sicht relativ problemlos realisierbar, und das Problem der Wasserhaltung der Baugrube (siehe Seite 4) wäre für einen Bau im Jahre 2002 gelöst.

Konsequenzen:

Der Standort A, zwischen dem Hotel Kempinski und dem Heilbadzentrum gelegen, könnte aus erschliessungstechnischer Sicht als optimal bezeichnet werden. Er kommt jedoch aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation nicht in Betracht, ebensowenig wie der Alternativ-Standort B.

Für die weitere Planung muss deshalb vom bisherigen Standort entlang der Kantonsstrasse ausgegangen werden. Im folgenden Kapitel wird nun untersucht, ob die Nutzungskonflikte, welche das Projekt gemäss Baueingabe verursacht, minimiert werden könnten.

**Quartierplan
Bäderzentrum**

Im Quartierplan «Bäderzentrum» ist zwischen dem Baubereich für das Konzert-/Konferenzzentrum und dem Hallenbad/Wellnesszentrum ein Baubereich für eine unterirdische Parkieranlage bezeichnet. Diese Tiefgarage soll dereinst den Besuchern dieser Anlagen dienen. Wenn nun eine Tiefgarage gemäss dem in diesem Kapitel zitierten Gutachten der Büchi+Müller AG in diesem Baubereich nicht realisiert werden kann, stellt sich die Frage, wo denn die erforderlichen Abstellplätze bereit gestellt werden sollen. Diese Frage muss im Rahmen der Ergänzung des Quartierplans zwingend beantwortet werden. Erste Überlegungen unsererseits deuten darauf hin, dass die Baubereiche für das Konzert-/Konferenzzentrum und das Parkrestaurant möglicherweise in ihrer Lage verändert werden müssen, damit diese Hochbauten derart platziert werden können, dass sie über der Tiefgarage zu stehen kommen; so könnten die Auftriebskräfte aufgefangen werden.

Allenfalls stellt sich gar die Frage, ob die schwierige Parkierungsproblematik nicht mit einem oberirdischen Parkhaus, beispielsweise am Standort des Baubereiches östlich des Signal-Kreisels gelöst werden könnte (vgl. dazu auch Kapitel 6.2).

4. Optimierung Strassengarage

4.1 Höhenlage

Tieferlegung

Bereits in den ersten Konzeptskizzen der Planpartner AG (siehe Anhang) wurde die Idee dargestellt, die Strassengarage so tief in den Boden zu versenken wie die Parkieranlage für die Residences. Damit hätte die Möglichkeit bestanden, die Dachfläche der Strassengarage für verschiedene Zwecke zu nutzen (Langlauf, Erschliessungsstrasse, Fuss- und Radweg, etc.), da das Parking oberirdisch nicht mehr in Erscheinung getreten wäre. Bereits im Rahmen der Testplanungen und der Vertiefungsstudien für das Gebiet Signal-Parkhotel Kurhaus-Heilbadzentrum (1994/95) ist eine entsprechende Lösung von Architekt [REDACTED] aufgezeigt und von der Büchi+Müller AG auf ihre hydrogeologische-geotechnische Machbarkeit hin untersucht worden (Bericht Nr. 2615 vom 2. März 1995).

Neue Erkenntnisse

Seit 1995 liegen nun folgende neuen Erkenntnisse vor⁴:

- Der Bereich der projektierten Strassengarage entlang der Via San Gian kann aus der gemeinsamen Schutzzone S3 der Grundwasserfassung San Gian 2 und der Mauritiusquelle entlassen werden. Grundsätzlich darf gebaut werden.
- Viele neue Bohrungen, welche als Grundwassermessstellen ausgebaut wurden, und ein bereits während 1 1/2 Jahren durchgeführtes Grundwasser-Monitoring vermitteln detailliertere Kenntnisse der lokalen Grundwasser-Verhältnisse.
- Der minimale beobachtete Grundwasser-Flurabstand beträgt im obersten Bereich der projektierten Strassengarage nur 0.9 m.

⁴ Büchi+Müller AG, Thusis: Bericht Nr. BMGR-2698.4a, 22. August 2002

- Aufgrund der neuen Gesetzgebung darf in einem Gewässerschutzbereich Au nur so tief ins Grundwasser fundiert werden, dass die Durchflusskapazität gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% reduziert wird.

Eine Tiefgarage, welche mehr als 3–4 m ins Grundwasser reicht, wie dies im Projektvergleich von 1995 vorgeschlagen wurde, wäre heutzutage aufgrund der geänderten Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr zulässig.

- Die neu projektierte Strassengarage würde ca. 1.4 m ins Grundwasser eintauchen (GW-Stand vom 07.06.2002 rel. KB 8/01), womit die obenerwähnte 10%-Klausel erfüllt ist.
- Nicht nur die Gesetzgebung, sondern auch das untief gelegene Grundwasser wirkt sich als limitierender Faktor auf die Einbautiefe der Strassengarage aus, welche möglichst wenig in Erscheinung treten soll und deshalb nur aus einem Geschoss mit Nutzung der Dachfläche besteht.
- Das relativ leichte Bauwerk (keine Aufbauten) taucht mit einer Foundationstiefe von 1772.10 m ü. M. beim bisher bekannten Grundwasserhöchststand um ca. 1.4 m ins Grundwasser ein und erfährt einen entsprechend starken Auftrieb, dem es mit seiner Masse entgegenwirken muss. Sicherheitshalber muss sogar mit 1.75 m Eintauchtiefe gerechnet werden (Extrapolation des Innpegels St. Moritz Bad ins Grundwasser; Höchststand Periode 1998–2002). Bereits bei 1.4 m Eintauchtiefe muss die Masse der Garage durch eine verstärkte Bauweise erhöht werden.

Erkenntnis:

Die gegenüber 1995 veränderte Situation hat zur Folge, dass die Strassengarage nicht vollständig in den Boden verlegt werden kann. Es bestehen jedoch noch Spielräume, die im Rahmen von Detailuntersuchungen und in Zusammenarbeit mit dem Architekten, [REDACTED] und dem Geologen, [REDACTED] ausgereizt werden sollten. Das in der Zwischenzeit weiter entwickelte Projekt sieht denn auch für die westliche Seite der Strassengarage eine Tieferlegung vor (durch Knicken des Gebäudekörpers auf Höhe der Residences).

Eine Tieferlegung ist auch für den östlichen Teil anzustreben. Insgesamt sollte die Strassengarage in etwa das Niveau der Kantonsstrasse übernehmen. [Vgl. dazu Konzeptstudie im Anhang / Schnitte]

4.2 Seitliche Verschiebung

Mit einer Verschiebung der (tiefer gelegten) Strassengarage um etwa drei Meter in Richtung Hotel besteht die Möglichkeit, die Langlauf-Loipe für den Volksläufer in den rückwärtigen Bereich – zwischen Kantonsstrasse und Garage – zu verlegen. Mit dieser Massnahme könnten verschiedene Kreuzungspunkte eliminiert werden; insbesondere wäre ein hindernisfreier Zugang von der Garage in das Casino gewährleistet. [Vgl. Konzeptstudie im Anhang, Varianten A1 und B1]

4.3 Doppelbänder

*Konzeptskizzen
Juni 2002*

Bereits in den ersten Konzeptskizzen der Planpartner AG haben wir die Idee zur Diskussion gestellt, die Strassengarage als Doppelbänder zu dimensionieren (vier Parkreihen und zwei Fahrbahnen). Damit hätte das Parking in seiner Länge verkleinert und so kompakter gestaltet werden können, was zu kürzeren Wegen für die Benutzer geführt hätte.

*Tieferlegung als
Voraussetzung*

Ein solcher Doppelbänder hätte jedoch die Tieferlegung des Parkings notwendig gemacht, damit die Anlieferung und die oberirdische Erschliessung nach wie vor gewährleistet wären. Wie nun im Kapitel 4.1 dargelegt worden ist, ist eine Tieferlegung im notwendigen Ausmass aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, weshalb die Doppelbänder-Idee fallen gelassen werden muss.

Fundament

Als weiteres Problem zeigte sich das Fundament des Hotels: Dieses ist aus Bruchsteinmauerwerk und Lärchenholz zusammen gesetzt. Die Verbindung der Bruchsteine ist durch Auswaschungen und Materialermüdung praktisch nicht mehr vorhanden. Jedes erschütterungsbedingte Arbeiten in unmittelbarer Nähe dieser Fundamente würde deshalb grosse Risiken in sich bergen (gemäss Schreiben von Herrn Architekt ■ ■ ■ vom 14. August 2002).

Erkenntnis:

Aus diesen Gründen kann die Doppelbänder-Idee nicht weiter verfolgt werden.

4.4 Parking-Zufahrt

Emissionen und Nutzungskonflikte

Gemäss dem aktualisierten Projekt für die Strassengarage ist die Ein- und Ausfahrt auf der Westseite des Parkings (in Richtung Maloja) angelegt. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Fahrzeuge – vom Signal-Kreisel her kommend – am Hotel-/Casino-Trakt und an den Residences vorbei fahren müssen. Diese Zufahrtsstrasse wird auch für die Anlieferung des Hotels und die Zufahrt zu den unterirdischen Abstellplätzen der Residences benutzt. Diese starke Belastung führt nicht nur zu unerwünschten Immissionen für das Hotel und die Wohnungen, sondern auch zu zusätzlichen Nutzungskonflikten.

Verlegung auf die Ostseite

Zum Abbau solcher Konflikte empfehlen wir, die Ein-/Ausfahrt der Strassengarage auf die gegenüber liegende Seite zu verlegen. Die Ein-/Ausfahrt ist dabei derart zu konzipieren, dass sie eine spätere Überbauung des Baubereiches mit Hochbauten nicht erschwert bzw. im Falle einer Überbauung nicht wieder rückgebaut werden müsste.

4.5 Unterirdische Verbindung

Risiko eines Grundwasser-Rückstaus?

Im Quartierplan «Bäderzentrum St. Moritz» ist zwischen der Strassengarage und den Residences eine unterirdische Verbindung vorgesehen. Auf diese Verbindung ist im konkreten Projekt aus grundwassertechnischen Überlegungen verzichtet worden: Das Grundwasser soll bei Hochwasserständen zwischen der Strassengarage und dem Bereich Hotel/Residences abfliessen können; andernfalls besteht das Risiko eines Rückstaus.

Zusatzuntersuchungen

Gemäss mündlicher Auskunft von [REDACTED] Büchi+Müller AG, vom 29. August 2002 wird eine solche Verbindung jedoch nicht unbedingt ausgeschlossen. Für genauere Aussagen müssten allerdings vertieftere Abklärungen getroffen werden. Falls die Machbarkeit nachgewiesen werden könnte, sollte eine Verbindung der Garagen oder eine unterirdische Verbindung zum Casino jedenfalls geprüft werden.

5. Langlauf

5.1 Langlaufloipe

5.1.1 Ausgangslage

Problematik

Durch die Umgestaltung des Gebietes zwischen der Kantonsstrasse und dem Hotel bzw. den Residences erfährt der Langlaufbetrieb Einschränkungen (z.B. mehrmalige Querung der Loipe durch Motorfahrzeuge), die einen Attraktivitätsverlust zur Folge haben werden. Anlässlich der Sitzung vom 22. Juli 2002 mit Gemeindevorstand und Baukommission ist deshalb in Betracht gezogen worden, die Loipe für den "Volksläufer" zu verlegen, in dem die ehemalige Strecke der Junioren-Weltmeisterschaft (auf der östlichen Talseite, im Wald) wieder aktiviert wird. Am bisherigen Standort in der Ebene würde nur noch die Marathon-Loipe durchgehend geführt. Der weniger geübte Volksläufer müsste sich, falls er die neue Wald-Loipe nicht befahren kann oder will, im Bereich zwischen der Tennishalle und dem Hallenbad seiner Skier entledigen und diese Strecke zu Fuss zurück legen.

5.1.2 Volks-Loipe

Klärung offener Fragen

Gemäss Beschluss vom 22. Juli 2002 wird die Gemeinde die Wald-Loipe auf ihre technische und rechtliche Machbarkeit sowie bezüglich ihrer Akzeptanz bei den Langläufern (BAMUL) überprüfen. Dabei sind verschiedene Fragen zu klären:

- Ist eine Aktivierung der WM-Loipe in einer Landschaftsschutzzone möglich?
- Verstösst eine Aktivierung der WM-Loipe gegen den für die Ski-WM 2003 mit den Umweltverbänden abgeschlossenen Umwelt-Vertrag?
- Kann die Schneesicherheit im Wald gewährleistet werden? (Beschneigung notwendig?)
- Sind bauliche Massnahmen notwendig, und lassen sich diese landschaftsverträglich realisieren (Verbreiterung der bestehenden Loipe auf ca. 5–6 m, Hangsicherung)?

- Stehen die Kosten im Verhältnis zum erzielbaren Nutzen?
- Wird die Loipe von einer Mehrzahl der Läufer akzeptiert (steile Partien), oder besteht mit der Verlegung die Gefahr eines Qualitäts- bzw. Image-Verlustes?

Empfehlung:

Salz/Schnee
Kies ab KT-Sti.!

Falls diese Fragen mehrheitlich zu negativen Antworten führen, empfehlen wir, die Strassengarage in Richtung des Hotels zu verschieben und die Loipe im Bereich zwischen der Kantonsstrasse und der Strassengarage zu führen. Damit könnten diverse Querungen durch Fahrzeuge vermieden werden, was aus qualitativer und sicherheitstechnischer Sicht zu begrüssen wäre (vgl. dazu Konzeptstudie im Anhang, Varianten A1 und B1).

5.1.3 Marathon-Loipe**Keine Veränderung**

Die Marathon-Loipe wird auch in Zukunft unverändert geführt werden. Eine Verlegung ist nicht möglich, da ein Platzbedarf von 10 Metern Breite besteht.

An diesem Anlass, der nur einmal pro Jahr durchgeführt wird, sind ohnehin spezielle Massnahmen, wie Absperrungen etc., notwendig. Deshalb sind auch keine Konflikte mit den übrigen Nutzern dieses Gebietes zu befürchten.

5.2 Langlaufzentrum**Neuer Standort**

Nachdem das ehemalige Langlaufzentrum zur Zeit in ein Casino umgebaut wird, ist innerhalb des Quartierplangebiets ein neuer Standort für das Langlaufzentrum zu finden.

Der ideale Standort ist wesentlich von der zukünftigen Loipenführung abhängig.

Den bisher diskutierten Standort beim geplanten Parkrestaurant (Umnutzung Oesterreicher-Haus im Anschluss an die Ski-WM 2003) erachten wir als weniger geeignet, weil sich die in unmittelbarer Nähe vorgesehenen Nutzungsarten (Konzert- und Konferenzzentrum, Bäderzentrum) von der Langlauf-Nutzung bezüglich Zielpublikum und Image unterscheiden. Zudem wären auch keine Synergien mit diesen Nutzungen zu erwarten, weshalb ein anderer Standort vorzuziehen ist.

Empfehlung:

Wesentlich geeigneter wäre ein Standort

- a) bei der Tennishalle: Entweder westlich der Tennishalle, am Standort des heutigen Parkplatzes, oder nördlich der Tennishalle, im Bereich der Tennis-Aussenplätze, oder
- b) auf dem Dach der geplanten Strassengarage: Hier könnte auf Höhe der Residences ein Gebäude erstellt werden, das unmittelbar an der Loipe liegt und gleichzeitig eine gewisse Lärmschutzfunktion für die Wohnungen übernimmt.

Bei beiden Varianten wäre ein kurzer Einstieg in die Langlauf-Loipe möglich. Als Parkplätze könnten je nach Variante Flächen im Bereich der Tennis-Aussenplätze oder auf dem Dach der Strassengarage in Anspruch genommen werden.

6. Ergänzung Quartierplan

6.1 Grundlage

Konkretisierungspflicht

Gemäss Ziffer 5.1 der Vorschriften zum Quartierplan Bäderzentrum St. Moritz ist eine weitere bauliche Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erst zulässig, wenn in einer zweiten Phase der Quartiergestaltungsplan konkretisiert wird. Im Rahmen dieser zweiten Phase können auch die Baubereiche verändert werden.

Ausnahmen

Von dieser Einschränkung ausgenommen sind der Baubereich "Bäderzentrum" mit dem eingeschossigen Verbindungsgang zum Hotel und der Baubereich "Hallenbad/Wellness". Hier kann die Baubehörde eine Nutzung sofort bewilligen, wenn durch Studien nachgewiesen wird, dass sie qualitativ gut gestaltet sind. (Ziffer 5.2 QPV)

Baubereiche entlang Kantonsstrasse

Die Regelung gemäss Ziffer 5.1 (Konkretisierungspflicht) gilt auch für die beiden Baubereiche entlang der Kantonsstrasse (Ziffer 3.3 QPV). Diese Einschränkung betrifft nach unserer Interpretation jedoch nur die Baubereiche für Hochbauten, nicht aber den Baubereich für die unterirdische Strassengarage: Eine unterirdische Garage, die nicht gewerblichen Zwecken dient, nimmt keine Bruttogeschossfläche in Anspruch. Demnach bezieht sich Ziffer 3.3 nur auf die beiden Baubereiche für Hochbauten, für die insgesamt mindestens 1500 m² BGF reserviert werden müssen. Die Strassengarage unterliegt daher nicht der Konkretisierungspflicht und könnte vorzeitig bewilligt werden.

6.2 Parkierung und Grundwasser

6.2.1 Überprüfung der Standorte

Wie das Gutachten von Büchi+Müller AG⁵ zeigt, ist eine unterirdische Parkierungsanlage zwischen dem Heilbadzentrum und dem Hallenbad, so wie im Quartierplan vorgesehen, aufgrund der Auftriebsproblematik nur unter grössten Aufwänden denkbar. Gemäss mündlicher Auskunft des Verfassers, [REDACTED] dipl. Geologe

⁵ Büchi+Müller AG, Thusis: Bericht Nr. BMGR-2698.4b, 26. August 2002

SIA, vom 29. August 2002, basiert diese Aussage auf dem heutigen Kenntnisstand bezüglich der Grundwassersituation. Für dieses Gebiet existieren jedoch noch zu wenig gesicherte Grundwasser-Daten, als dass hier absolut verlässliche Aussagen über die konkreten Auswirkungen von Tiefbauten auf die Grundwassersituation gemacht werden können.

Empfehlung:

Wir empfehlen, die notwendigen Untersuchungen der Grundwassersituation umgehend in Auftrag zu geben, damit gesicherte Aussagen über die möglichen Standorte für Tiefgaragen gemacht werden können und insbesondere auch die baulichen Anforderungen dafür definiert werden können. Gemäss Auskunft von [REDACTED] wären Langzeitversuche von mindestens einem Jahr ideal.

Die Resultate könnten allenfalls dazu führen, dass sowohl die Baubereiche (ober- und unterirdisch) als auch die in den einzelnen Baubereichen vorgesehenen Nutzungsarten im Quartierplan angepasst werden müssten. Der Quartierplan kann daher erst nach Auswertung der Grundwasseruntersuchungen definitiv ergänzt werden. Die notwendigen Untersuchungen sind daher rasch in Auftrag zu geben.

6.2.2 Abstellplätze für Signalbahn**Fussgänger-
verbindung**

Bisher werden verschiedene Abstellplätze zwischen Kantonsstrasse und Hotel auch von den Benutzern der Signalbahn in Anspruch genommen (insbesondere Skifahrer). Es ist deshalb die Forderung laut geworden, für die Skifahrer optimale Fussgängerverbindungen zur gegenüberliegenden Signalbahn zu schaffen.

**Passarelle über
Kantonsstrasse**

Im Rahmen der Testplanungen und der Vertiefungsstudien (1994/95) ist als Fussgänger Verbindung eine Passarelle über die Kantonsstrasse vorgeschlagen worden. Wir haben diese Idee auch in unsere ersten Konzeptskizzen (Juni 2002) übernommen.

Nachteil einer solchen Verbindung ist, dass die Benutzer verschiedene Höhen und "Umwege" überwinden müssen, um an ihr Ziel zu gelangen. Die Akzeptanz einer solchen Verbindung wird deshalb in Frage gestellt.

Für uns stellt sich generell die Frage, ob es überhaupt richtig ist, wenn die Skifahrer auch auf der Bäderseite parkieren. Die Kantonsstrasse stellt eine deutliche Zäsur dar, die es zu

anerkennen gilt. Sämtliche Über- und Unterführungen sind Hilfsmassnahmen, die bezüglich Kosten, Attraktivität und Bequemlichkeit Nachteile aufweisen.

Empfehlung:

Die für die Skifahrer bzw. die Benutzer der Signalbahn erforderlichen Abstellplätze sind vollständig auf dem eigenen Gelände, das heisst nördlich der Kantonsstrasse, anzulegen. Allenfalls ist für diesen Zweck eine zweite Parkebene auf dem Signal-Parkplatz oder die Erstellung eines oberirdischen Parkhauses zu prüfen (vgl. dazu die Studie von Edy Toscano AG/K. Döbeli Architekt AG, September 1992). Dieser Standort ist bereits im Generellen Erschliessungsplan für das Siedlungsgebiet vom 14. März 1999 als Standort für ein Parkhaus vorgesehen.

Mit dieser Massnahme könnten die oberirdischen Abstellplätze auf der Bäderseite reduziert werden, was für die Organisation der Bauten und Nutzungen in diesem Gebiet von Vorteil wäre.

6.3 Personalwohnungen

*Baubereiche für
Hochbauten*

Die St. Moritz Bäder AG benötigt für ihr Personal (ca. 200–300 Personen) genügend Personalwohnungen. In erster Linie sind dafür die beiden Baubereiche für Hochbauten entlang der Kantonsstrasse – westlich und östlich des Kreisels – vorgesehen. Die Lage dieser Bauten hat den Vorteil, dass sie den Lärm der Via San Gian dämpfen und so eine Lärmschutzfunktion, insbesondere für das Hotel und den Kurpark, übernehmen.

Nachteilig ist, dass diese Bauten die Sicht von der Kantonsstrasse auf eben diese Anlagen verdecken. Die Visibilität, die für ein Fünfsterne-Hotel von einiger Bedeutung ist, wird damit erheblich eingeschränkt.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich zudem die Frage, ob die Anordnung von zwei Hochbauten an dieser Stelle nicht zu einer "Verstopfung" der räumlichen Situation führt. Gerade die Offenheit der bestehenden Situation prägt die Grosszügigkeit der Gesamtanlage mit. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Signalbahn-Gebäude und dem Wohnhaus Via San Gian 22–26 entsteht eine "schlauchähnliche" Bebauungssituation, die sich negativ auf den Gesamtraum auswirken dürfte.

Empfehlung:

Die beiden Baubereiche sind im Rahmen der Quartierplan-Ergänzung auf ihre Zweckmässigkeit in Bezug auf Lage und Nutzungsart zu überprüfen. Aufgrund der Erkenntnisse aus den notwendigen Grundwasser-Detailuntersuchungen (vgl. Kapitel 6.2.1) sind allenfalls Auswirkungen auf die Lage und Grösse der Baubereiche zu erwarten.

Aus räumlicher Sicht dürfte zumindest eine Verschiebung des westlich des Signal-Kreisels gelegenen Baubereiches in Richtung Maloja (auf Höhe der Residences) vorteilhafter sein. So könnte auch eine Kombination mit dem Langlaufzentrum in Betracht gezogen werden. [Vgl. Kapitel 5.2 und Konzeptstudie im Anhang]

6.4 Hallenbad/Wellness

**Raumprogramm in
Bearbeitung**

Für den Baubereich "Hallenbad/Wellness" kann die Baubehörde eine Baubewilligung erteilen, auch wenn der Quartierplan für diesen Baubereich noch nicht konkretisiert ist (siehe Ziffer 5.2 QPV). Zur Zeit laufen Abklärungen zum zukünftigen Raumprogramm. Diese Grundlagen sind für die konkrete Projektierung der Sanierung und Erweiterung notwendig. Die St. Moritz Bäder AG zieht in Betracht, für die Projektierung verschiedene Studienaufträge an fachlich bestens qualifizierte Planungsteams zu erteilen.

Verkehrszunahme

Nach Inbetriebnahme der neuen Anlage ist dank des attraktiven Angebotes mit einer wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen. Es stellt sich daher die Frage, wo die Abstellplätze errichtet werden sollen, falls die im Quartierplan bisher vorgesehene unterirdische Lösung zwischen Heilbadzentrum und Hallenbad grundwassertechnisch nicht oder nur mit grossem Aufwand realisierbar ist.

Empfehlung:

Auch aus diesem Grund ist eine detaillierte Untersuchung der Grundwassersituation erforderlich und rasch einzuleiten, damit die konkreten Randbedingungen und Anforderungen für die weitere Planung und Projektierung der Hallenbad-Erneuerung rechtzeitig bekannt sind.

6.5 Kurpark / Entwässerungskonzept Meteorwasser

Ausgangslage

Im Rahmen der Planung des Entwässerungskonzepts für die Neubauten beim Kempinski-Hotel hat die Büchi+Müller AG die Möglichkeiten einer Ableitung / Versickerung / Retention des anfallenden Meteorwassers aus hydrogeologischer Sicht (Machbarkeit einer Versickerung) und bezüglich des Gewässerschutzes überprüft. Das Gutachten⁶ der Experten hält dazu Folgendes fest:

Die Versickerung eines Teils des anfallenden Meteorwassers kommt oberhalb und seitlich des Residenzen-Traktes in Frage. Gemäss Amt für Umwelt darf das Meteorwasser aus dem Bereich Wellness im bisherigen Ausmass in den Bach geleitet werden. Das übrige Wasser könnte im Bereich des Parkes in Retentionsbecken aufgefangen und anschliessend versickert werden.

Der Bau von Retentionsbecken ist aus Sicht des Gutachters aus gestalterischer Sicht unglücklich, weil dadurch die Möglichkeit verbaut würde, die Langlaufloipe künftig durch den Park zu führen.

Alternative

Die Alternative zu einer Retention in Becken mit anschliessender Versickerung wäre gemäss dem Gutachter, [REDACTED] eine Ableitung des Wassers in die Vorflut. Der Bach, welcher den Park durchfliesst, mündet in eine Eindolungsstrecke (80-er Rohr), welche bis in den Inn reicht. Wie aus der Vergangenheit bekannt, kann die zu kleine Abflusskapazität zu Rückstau und Überschwemmungen führen. Auf den ersten Blick erscheint deshalb die Einleitung von Meteorwasser in den Bach aus Abflusskapazitäts-Gründen nicht in Frage zu kommen.

Lösungsvorschlag Büchi+Müller AG

Der hier aufgeführte Lösungsvorschlag wurde vom Amt für Umwelt in einer ersten Reaktion positiv aufgenommen. Stimmt das Amt der Massnahme grundsätzlich zu, würde ein entsprechender Fachbericht mit den zu erwartenden Wasserbilanzen für die unterschiedlichen Szenarien (10-jährlicher Meteorwasser-Anfall, resp. 10-jährlicher Bach-Spitzenabfluss) ausgearbeitet.

Der Lösungsvorschlag sieht die Schaffung eines Stauraums / Überflutungsbereichs für den Bach in Form einer seichten Wiesenmulde im Park vor. In einer solchen Mulde könnte im Falle einer Überlastung der Bacheindolung nicht nur das

⁶ Büchi+Müller AG, Thusis: Bericht Nr. 2698.8 vom 22. August 2002

eingeleitete Meteorwasser, sondern zusätzlich eine beträchtliche Bachwassermenge aufgefangen werden. Die vorgeschlagene Massnahme würde zu einer Entschärfung der ohnehin existierenden Hochwasserproblematik des Baches beitragen.

Gestaltungskonzept

Aus Sicht der Orts- und Gestaltungsplanung darf der Kurpark jedoch nicht allein unter technischen Aspekten behandelt werden. Es fehlt bislang ein Gesamtkonzept, das darlegt, wie die historische Anlage insgesamt erneuert und zeitgemäss gestaltet werden soll; dazu gehören u.a. Aussagen zu Bepflanzung, Möblierung und Materialisierung.

In ein solches Konzept sind auch die Massnahmen für die Entwässerung zu integrieren. Die technischen und gestalterischen Aspekte müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen nicht unabhängig voneinander bearbeitet werden.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Ergänzung des Quartierplans.

Empfehlung:

Es empfiehlt sich, die Konzepterarbeitung einem erfahrenen und fachlich qualifizierten Landschaftsarchitekten zu übertragen (mit Erfahrung in der Entwicklung von historischen Parkanlagen).⁷

6.6 Kreisel "Martinelli"

Vorteile eines zweiten Kreisels

Langfristig könnte ein zweiter Kreisel, auf Höhe des Car-Parkplatzes von Vorteil sein:

- a) zur Erschliessung des westlichen Arealbereichs mit Tennishalle, zukünftigem Langlaufzentrum, Residences
- b) für die Erschliessung der Signalbahn bzw. der dortigen Abstellplätze

Verminderung der Immissionen

Damit könnten das Hotel und der Kurpark wesentlich von Immissionen entlastet werden, weil ein Teil der Fahrzeuge nicht mehr über den Signal-Kreisel in das Gelände einfahren würde.

⁷ Beispiel: Büro Stöckli, Kienast & Koeppel Landschaftsarchitekten AG aus Wettingen, das in diversen Projekten für die Gemeinde St. Moritz tätig ist

Verkehrsberuhigende Massnahme

Der zweite Kreisel wird zudem in Kombination mit dem Signal-Kreisel eine verkehrsberuhigende Wirkung ausüben, was sich positiv auf das gesamte Umfeld auswirken würde. Gleichzeitig könnte damit eine "torähnliche" Situation ("Eingangspforte nach St. Moritz") geschaffen werden, was auch im Sinne der Testplanungen von 1994/95 wäre.

Eine solche Massnahme, die auch vom Verkehrsplaner der Gemeinde St. Moritz, [REDACTED] unterstützt wird, könnte gleichzeitig die Grundlage bilden für die Platzierung von Busbuchten beidseits der Via San Gian und eine ebenerdige Fussgängerverbindung mit Fussgängerstreifen über die Kantonsstrasse.

Auch wenn eine solche Idee bei den kantonalen Stellen vorerst vermutlich auf Skepsis stossen dürfte, sollte sie weiter verfolgt werden. Erfahrungen zeigen nämlich, dass in anderen Kantonen Kantonsstrassen mit derselben Belastung wie die Via San Gian (DTV 11'000 Fahrzeuge) problemlos umgebaut und ortsgerechter gestaltet werden können, ohne dass sich dies nachteilig auf den Verkehr auswirken würde.

Empfehlungen:

Mit den kantonalen Stellen ist möglichst rasch der Kontakt zu suchen und die Akzeptanz eines zweiten Kreisels zu klären.

Die Strassengarage entlang der Via San Gian ist derart zu konzipieren, dass in einem späteren Zeitpunkt und bei Bedarf eine Erschliessung dieser Garage ab dem neuen Kreisel möglich ist (Option).

7. Weiteres Vorgehen

Nach eingehender Variantendiskussion und Abwägung der Sachverhalte empfehlen wir folgendes weitere Vorgehen:

1. Der Standort der Strassengarage – zwischen der Via San Gian und dem Kempinski Grand Hotel des Bains, ist beizubehalten
2. Die Strassengarage ist bezüglich ihrer horizontalen und vertikalen Positionierung im Sinne dieses Berichtes zu optimieren
3. Die Strassengarage ist derart zu dimensionieren, dass auf ihrem Dach bei Bedarf das Langlaufzentrum errichtet werden könnte (Option)
4. Unter Berücksichtigung der Ziffern 2 und 3 kann der Gemeindevorstand für die Strassengarage eine Baubewilligung erteilen, ohne dass der Quartierplan dafür angepasst werden muss
5. Es sind die notwendigen Grundwasser-Untersuchungen zu veranlassen, die präzisere Informationen als Grundlage für die Quartierplan-Ergänzung und für die Planung und Projektierung der Hallenbad-Erneuerung liefern können
6. Für den Kurpark ist bei einem Landschaftsarchitekten ein Gesamtkonzept in Auftrag zu geben, das Aussagen zu Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Materialisierung und Entwässerung macht (Grundlage für die Quartierplan-Ergänzung)
7. Die Machbarkeit eines zweiten Kreisel auf Höhe des Car-Parkplatzes ist mit den kantonalen Stellen zu klären

Zürich, 31. August 2002

Planpartner AG



Anhang

Konzeptstudie Erschliessung, August 2002

Varianten A/A1 und B/B1

(Situation 1:1'000 und Schnitte 1:500)



Via San Gian
Kempinski Grand Hotel des Bains, St. Moritz

Konzeptstudie Erschliessung Variante A / A.1

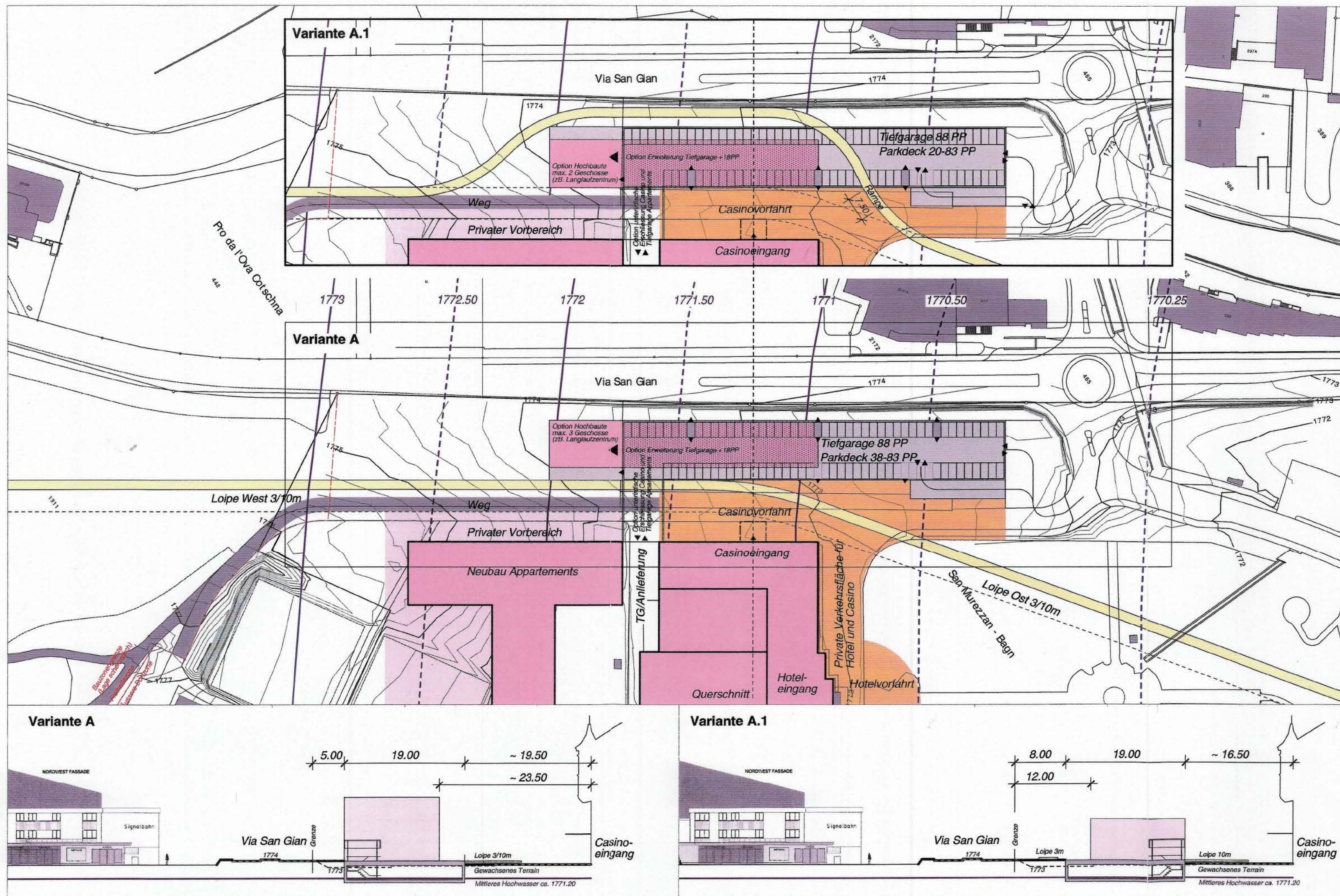
1 : 1'000 / 1 : 500 August 2002

Variante A:

- Erschliessungsvariante mit Parkdeck und Tiefgarage

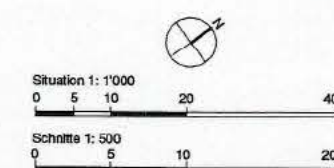
Variante A.1:

- Erschliessungsvariante mit Parkdeck und Tiefgarage
- Verschieben um 3m Richtung Hotel / Apartments
- Langlaufloipe zwischen Via San Gian und Tiefgarage

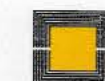


Mittleres Grundwasser gemäss
Fax vom 23.8.02, Büchi+Müller

Höhenkurven gemäss dxf vom 26.8.02, Geogrischa



Dokument: 14810/25B/20829/Konzept
Ebenen: Darstellung Konzept A





Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Via San Gian
Kempinski Grand Hotel des Bains, St. Moritz

Konzeptstudie Erschliessung Variante B / B.1

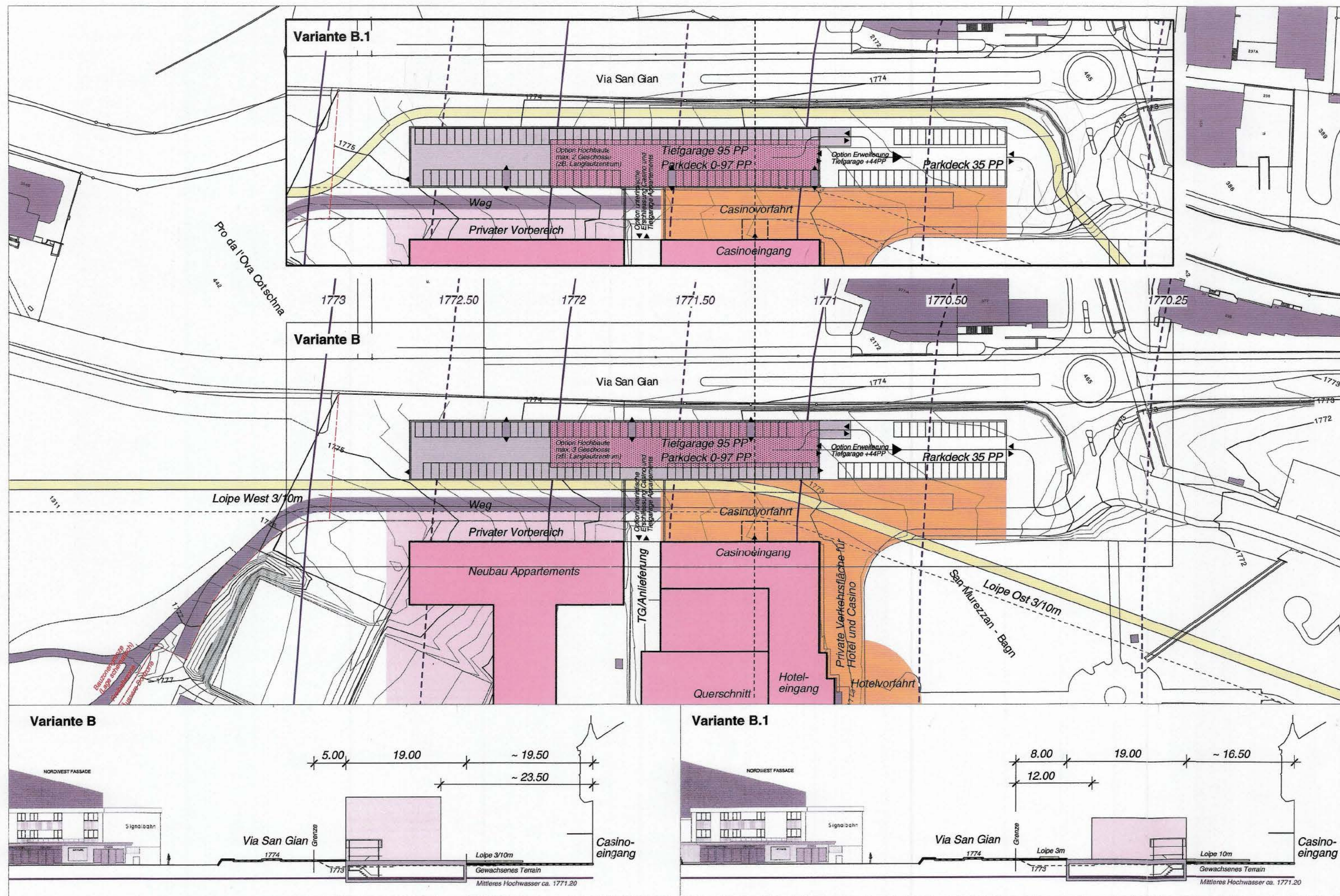
1 : 1'000 / 1 : 500 August 2002

Variante B:

- Erschliessungsvariante mit Parkdeck und Tiefgarage

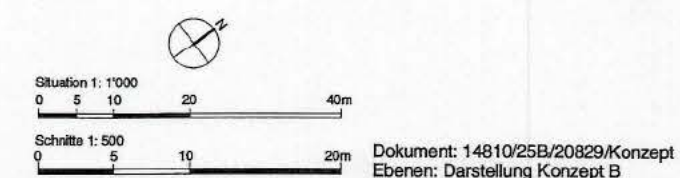
Variante B.1:

- Erschliessungsvariante mit Parkdeck und Tiefgarage
- Verschieben um 3m Richtung Hotel / Apartments
- Langlaufloipe zwischen Via San Gian und Tiefgarage



Mittleres Grundwasser gemäss
Fax vom 23.8.02, Büchi+Müller

Höhenkurven gemäss dxf vom 26.8.02, Geogrischa



Planpartner AG
Hofstr. 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
e-mail: info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Via San Gian
Kempinski Grand Hotel des Bains, St. Moritz
Pendelbahn Signal und Parking PKW/Bus

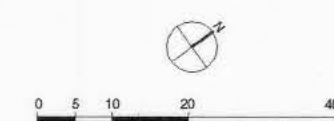
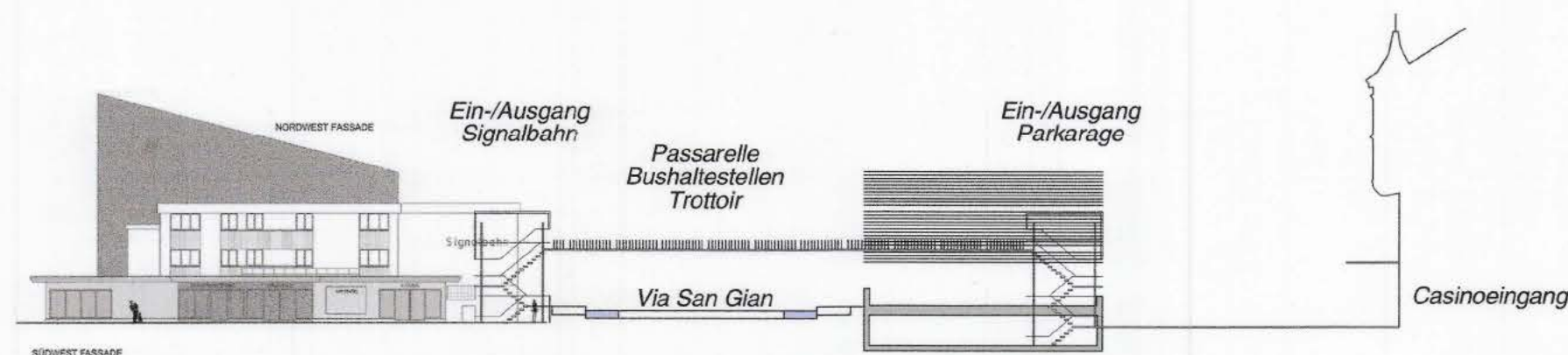
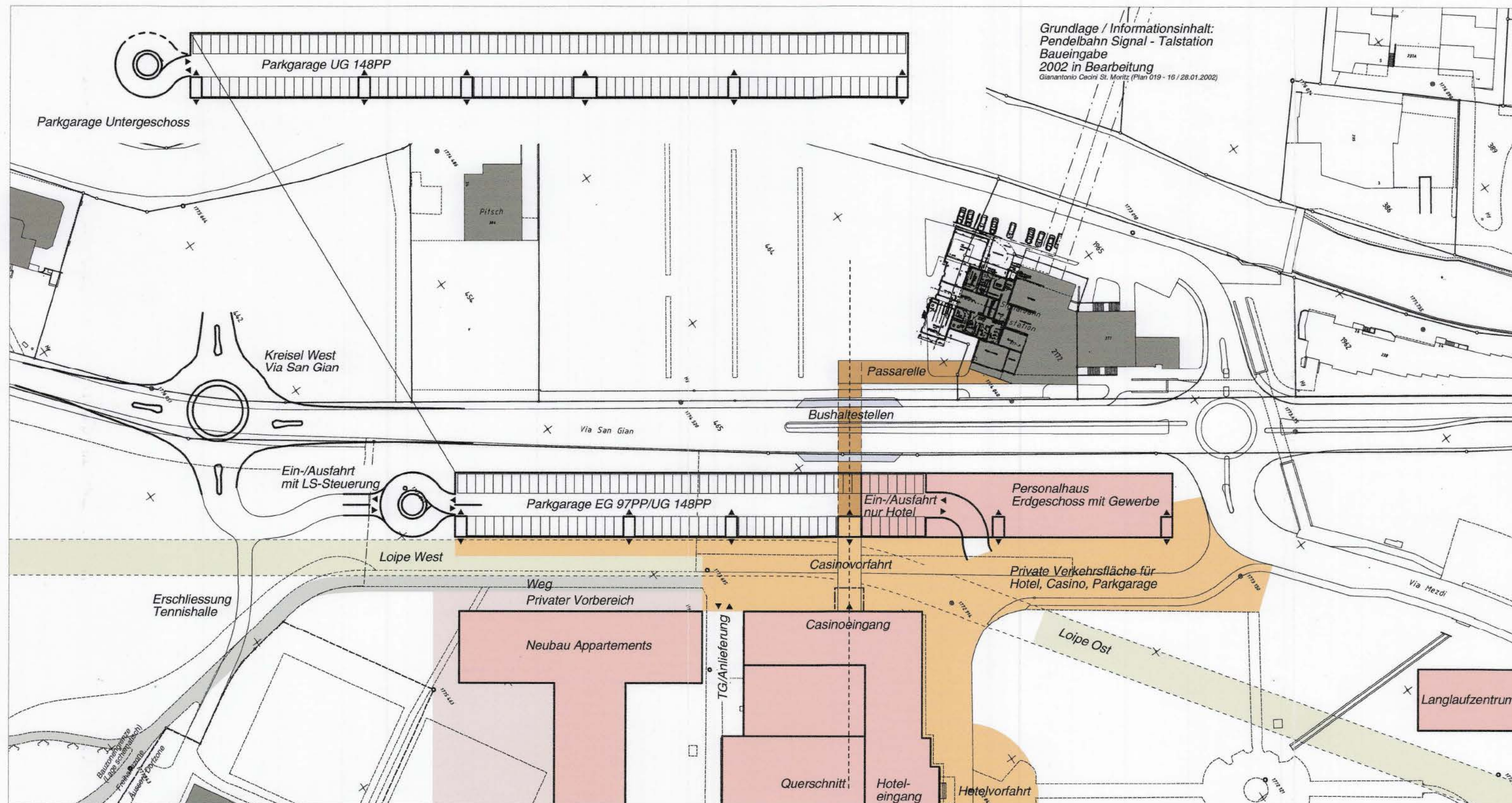
Konzeptstudie Erschliessung

2. Etappe mit Kreisel

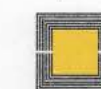
1 : 1'000 Juni 2002

Erschliessungsvariante mit neuem Kreisel Via San Gian,
Hochbau Personalwohnungen und Optionen Passarelle
und neue Bushaltestellen. Erdgeschoss Personalhaus
mit hochwertiger Gewerbenutzung

- + Parkgarage-Schnecke nur leicht umbauen
- + Entflechtung der Erschliessung: Parkgarage und private Aussenflächen Hotel, Casino und Appartements
- + Option: Erschliessung Tennishalle im Winter mit Parkplätzen in Parkgarage und Fussweg zu den Hallen (Entflechtung Loipe-Hallenzufahrt)
- + Langfristoption: Langlaufzentrum im EG-Personalhaus



Dokument: 14810/25/20626/Erschl.
Ebenen: Darstellung Konzept 2.Et.m.K.



Planpartner AG
Hofstr. 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
e-mail: info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier



Via San Gian
Kempinski Grand Hotel des Bains, St. Moritz
Pendelbahn Signal und Parking PKW/Bus

Konzeptstudie Erschliessung

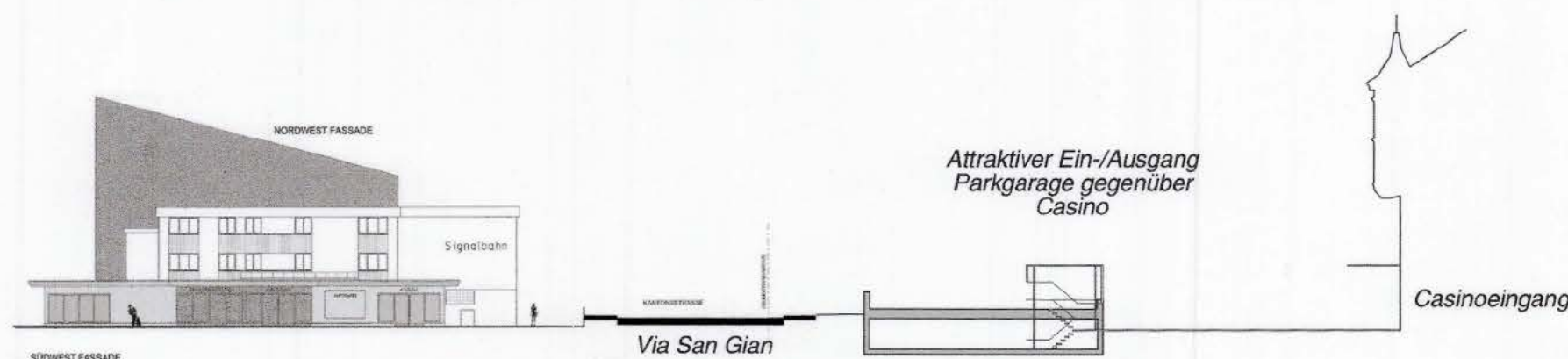
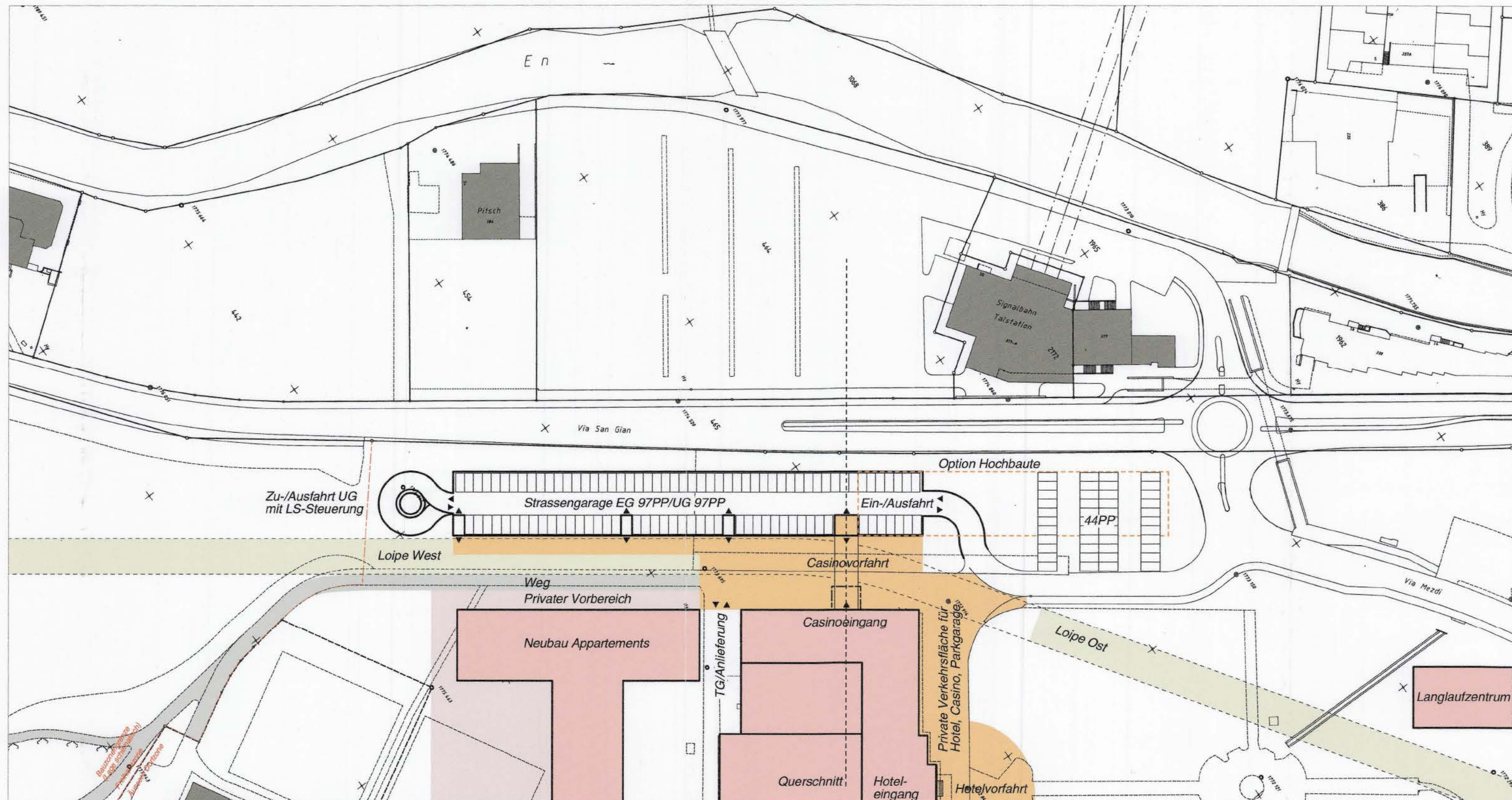
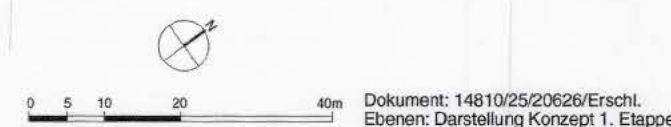
1. Etappe

1 : 1'000 Juni 2002

Erschliessungsvariante mit Parkgarage Kempinski
Grand Hotel des Bain

- + Optimierte in Bezug auf das Verkehrsaufkommen entlang Nordwestfassade Hotel, Neubau Appartements und Wanderweg/Langlaufloipe
- + Nur eine Einfahrt für Parkgarage
- + Gute Erschliessung aller Parkplätze;
Option auch bei späterer Bauetappe Personalhaus
- + Unabhängig von der Realisierung des Kreisels West
- + Parkplätze im UG abschliessbar als Privat-PP
- + Attraktiver Ein-/Ausgang der Parkgarage gegenüber Casinoeingang
- + Ein-/Ausfahrt der Parkgarage nahe bei der Hotelvorfahrt
- + 2. Etappe Parkgarage (Verlängerung UG) vorziehen

- Loipe beginnt erst im Park Nordostseite des Hotels und in der Mitte der Parkgarage Südostseite
- Am Tag des "Engadiner" ist die Benützung der Parkgarage eingeschränkt (Ein-/Ausgänge)
- Weniger Parkplätze in der 1. Etappe Parkgarage wegen Schnecke (gegenüber Baueingabe 13.2.2002)





Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

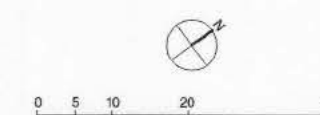
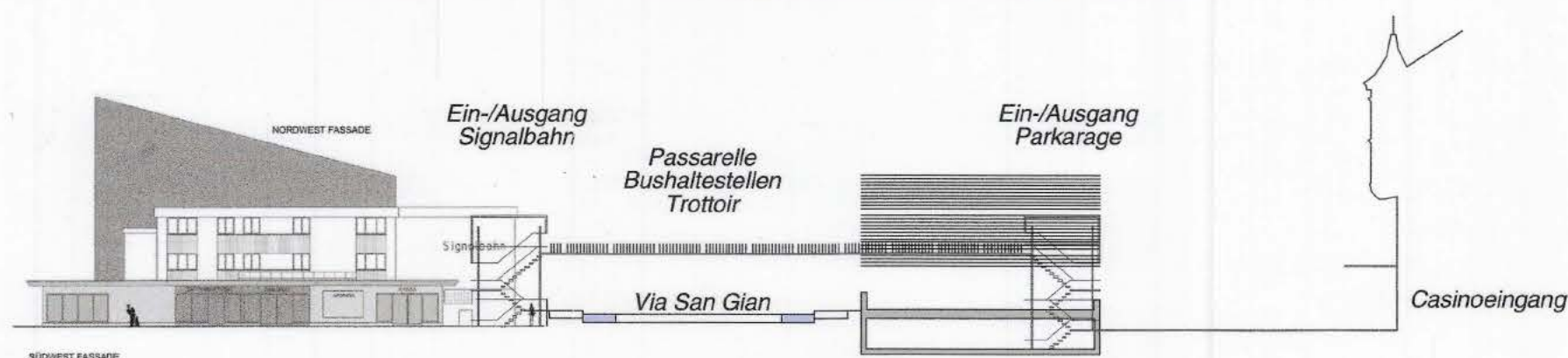
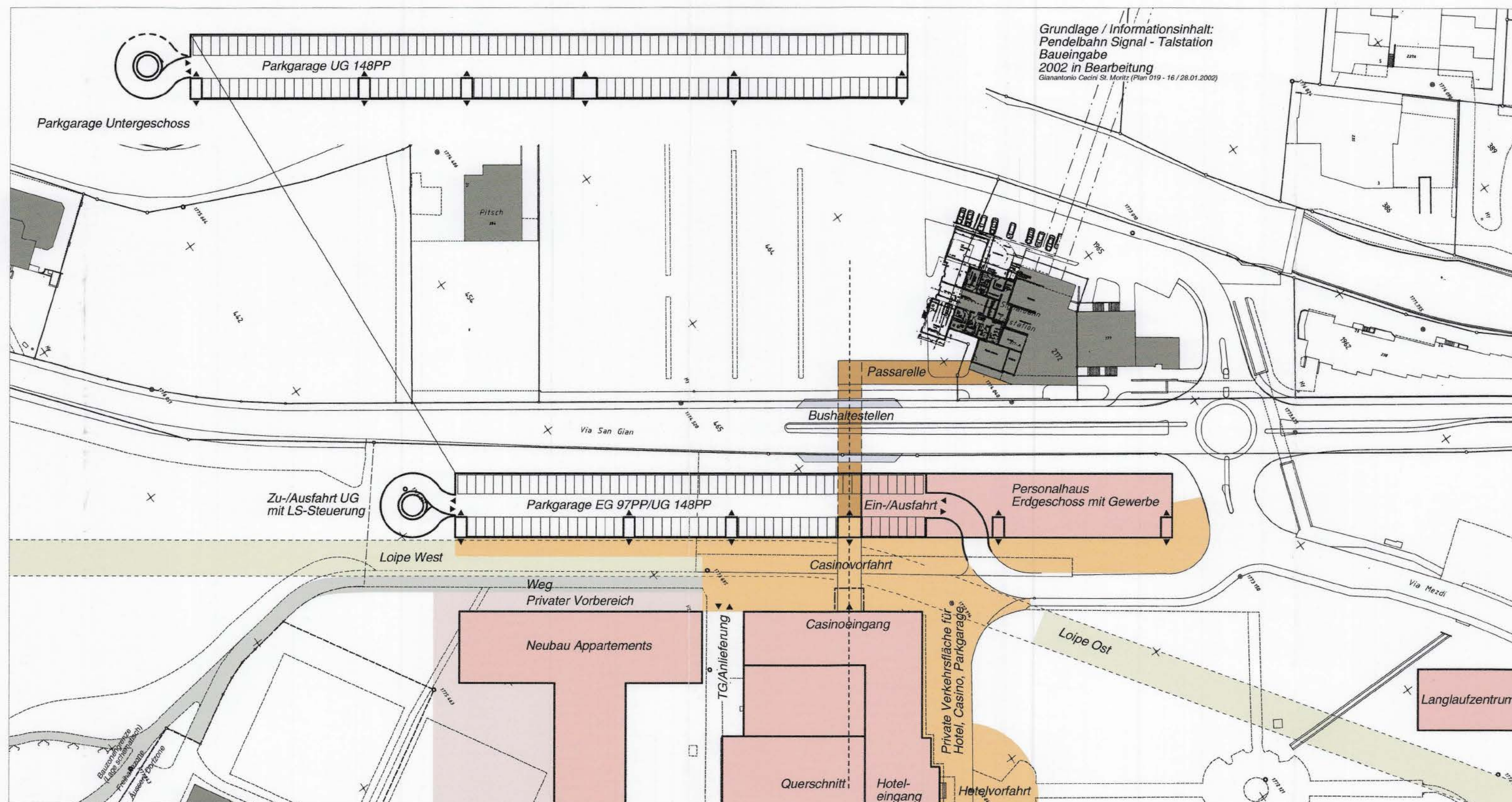
Via San Gian
Kempinski Grand Hotel des Bains, St. Moritz
Pendelbahn Signal und Parking PKW/Bus

Konzeptstudie Erschliessung 2. Etappe ohne Kreisel

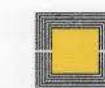
1 : 1'000 Juni 2002

Erschliessungsvariante mit Hochbau Personal-
wohnungen und Option Passarelle und neuen
Bushaltestellen. Erdgeschoss Personalhaus mit
hochwertiger Gewerbenutzung

- + Erdgeschoss Personalhaus kann mit hochwertigem
Gewerbe genutzt werden
- + Option einer Passarelle zur Signalbahn
- + Option zur Verlegung der Bushaltestellen Signal



Dokument: 14810/25/20626/Erschl.
Ebenen: Darstellung Konzept 2.Et.o.K.



Planpartner AG
Hofstr. 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
e-mail: info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier