

Kanton Graubünden  
Gemeinde St. Moritz

---



Teilrevision Ortsplanung  
Hotel La Margna  
**Genehmigung**

---

Sonderbauvorschriften zum Generellen  
Gestaltungsplan Hotel La Margna und  
Generellen Erschliessungsplan Hotel La  
Margna

---

# I Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

---

- 1 Die Teilrevision der Ortsplanung umfassend die Sonderbauvorschriften Hotel La Margna, den Generellen Gestaltungsplan 1: 1'000 Hotel La Margna und den Generellen Erschliessungsplan 1: 1'000 Hotel La Margna bezwecken:
  - den Erhalt des historischen Hotels La Margna als Hotel;
  - die Sicherung des Hotelbetriebs und die Schaffung optimaler Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und zukünftige Bedürfnisse des Hotels La Margna und der zugehörigen Nutzungen und Dienstleistungen;
  - die Sicherstellung einer geordneten Bebauung und Aussenraumgestaltung mit gut gestalteten Bauten und Anlagen und deren Einbettung ins Ortsbild;
  - die Sicherstellung einer zweckmässigen und hinreichenden Erschliessung und Parkierung.
- 2 Soweit die Sonderbauvorschriften Hotel La Margna keine spezifischen Regelungen beinhalten, sind die Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz massgebend.

## Art. 2 Grundlagen

---

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan Hotel La Margna und der Generelle Erschliessungsplan Hotel La Margna stützen sich auf das dem Businessplan Hotel La Margna zugrunde liegende Richtprojekt vom 09.07.2015.

## Art. 3 Richtprojekt

---

- 1 Das Richtprojekt vom 09.07.2015 bildet die Grundlage für die Umsetzung des Generellen Gestaltungsplans Hotel La Margna und Generellen Erschliessungsplans Hotel La Margna im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sofern nachweislich ein qualitativ gleich- oder höherwertiges Projekt erarbeitet wird.

#### Art. 4 Planungsmittel

---

- 1 Die verbindlichen Planungsmittel bestehen aus:
  - a) Genereller Gestaltungsplan Hotel La Margna (GGP) 1:1'000;
  - b) Genereller Erschliessungsplan Hotel La Margna (GEP) 1:1'000;
  - c) Sonderbauvorschriften Hotel La Margna (zum Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna und Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna).

#### Art. 5 Baubereiche

---

- 1 Die im Genereller Gestaltungsplan Hotel La Margna eingetragenen Baubereiche Hochbauten dienen der Erstellung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 10 Sonderbauvorschriften Hotel La Margna.
- 2 Die Baubereiche weisen Bauliniencharakter auf, übernehmen die Wirkung von Abstandslinien jeglicher Art und begrenzen somit die äussersten Abmessungen der Gebäude.

## II Nutzung

#### Art. 6 Art der Nutzung

---

Art. 80d

gemäss RB Nr. 19 vom 12.01.2016

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

- 1 Die Nutzung richtet sich nach ~~Artikel 80c~~ Baugesetz der Gemeinde St. Moritz. Zudem sind bewirtschaftete Wohnungen zugelassen. Diese können modular durch Zusammenschluss von Hotelzimmern auf dem gleichen Geschoss zusammengestellt und wieder in Hotelzimmer umfunktioniert werden.

#### Art. 7 Mass der Nutzung

---

- 1 Für das Nutzungsmass gelten die Vorgaben gemäss Generellem Gestaltungsplan Hotel La Margna (Baubereiche, max. Gebäudeabmessungen).
- 2 Insgesamt ist die in den Baubereichen [A-E] gesamthaft realisierbare, anrechenbare Geschossfläche nach Art. 37a KRVO auf 8'000 m<sup>2</sup> limitiert.

### **III Gestaltung**

#### **Art. 8 Gebäudehöhe**

---

- 1 Die max. Gebäudekoten bzw. Gebäudehöhen richten sich nach den Vorgaben gemäss Generellem Gestaltungsplan Hotel La Margna. Technische Aufbauten wie Lüftungs- oder Liftschächte sind von der maximalen Gebäudekote ausgenommen.

#### **Art. 9 Gebäudelängen**

---

- 1 Die max. Gebäudelängen richten sich nach den Baufeldern gemäss Generellem Gestaltungsplan Hotel La Margna.

#### **Art. 10 Situierung und Gestaltung der Baubereiche**

---

- 1 Im Baubereich A Hochbauten (bestehendes Hotelgebäude) sind die Vorgaben aus dem Schutzkonzept, erarbeitet durch Kunsthistoriker Leza Dosch und datiert vom 25.11.2014, hoch zu gewichten. Das primäre Ziel des Baubereiches A Hochbauten besteht darin, das historische Hotel La Margna als Hotel zu erhalten. Bauliche Eingriffe bedürfen der Bauberatung durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege. Im generellen Gestaltungsplan der Gemeinde St. Moritz soll nach erfolgter Genehmigung der Teilrevision Hotel La Margna ein Eintrag auf den Schutzzumfang hinweisen.
- 2 Der Baubereich B Anbau Hochbauten dient für Anbauten an das bestehende Hotelgebäude. Bestehende Bauteile dürfen abgebrochen und ersetzt werden. Bauliche Eingriffe bedürfen der Bauberatung durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege.
- 3 Die Baubereiche C1 und C2 Hochbauten (Hotelerweiterung) können für neue Hochbauten und Anlagen in Zusammenhang mit dem Hotel genutzt werden. Die bestehende Gartenanlage kann beseitigt werden. Eine Dachnutzung beispielsweise als Terrasse wird zugelassen. Bauliche Eingriffe bedürfen der Bauberatung durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege.
- 4 In den Baubereichen D1 und D2 Hochbauten (Hotelzwischenbau) sind Zwischenbauten, welche das bestehende Hotel mit dem neuen Gebäude im Baubereich C2 verbinden, zulässig. Sie sind der Hauptbaute im Baubereich A unterzuordnen und sollen einen visuellen Respektabstand gegenüber dem historischen Hotel herstellen. Bauliche Eingriffe bedürfen der Bauberatung durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege.
- 5 Im Baubereich E (Vorplatzgestaltung) sind Anlagen für die Erschliessung, die kurzzeitige Parkierung und die Ausstattung in Zusammenhang mit der Hotelnutzung (Gartenrestaurant, Aufenthaltsbereich, ähnliches) zugelassen. Der Bereich ist fussgängerfreundlich aus-

zugestalten. Bauliche Eingriffe bedürfen der Bauberatung durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege.

- 6 Neu-, Erweiterungs- oder Umbauten haben sich bezüglich ihrer Gestaltung am bestehenden Hotel zu orientieren, namentlich in Bezug auf Situierung, Proportion, Materialisierung und Farbgebung.

#### **Art. 11 Umgebungsgestaltung**

---

- 1 Begrünungen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszuführen.
- 2 Die Begrünung von Flachdächern ist zulässig.

### **IV Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 12 Erschliessung motorisierter Individualverkehr, An- und Weglieferung**

---

- 1 Die Erschliessung des Planungsgebiets Hotel La Margna erfolgt über die Via Serlas. Die Erschliessung, wie auch Anlieferung und Abtransport von Gütern richtet sich nach dem Erschliessungskonzept gemäss Generellem Erschliessungsplan Hotel La Margna.

#### **Art. 13 Parkierung**

---

- 1 Die Pflichtparkplätze für Gäste des Hotels La Margna sollen grundsätzlich in dem im Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna ausgeschiedenen Baubereich Tiefgarage sichergestellt werden.
- 2 Oberirdische Parkierungen sind für die Ankunft der Hotelgäste sowie für Restaurantgäste und Besucher der Dienstleistungen zulässig. Sie sind VSS-konform auszugestalten.
- 3 Die Anzahl der Pflicht- und Besucherparkplätze richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes.

#### **Art. 14 Ver- und Entsorgung**

---

- 1 Die Feinerschliessung (Leitungen, Kabelverteilanlagen, Hydranten, Beleuchtungskörper etc.) wird auf Stufe Bauprojekt festgelegt.
- 2 Das Grundstück ist gemäss Weisung der Gemeinde bzw. der zuständigen Werke an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisation-, Meteor-, Wasser-, Elektro-, Telekommunikationsleitungen) anzuschliessen.

## **Art. 15 Ausführung und Kosten**

---

- 1 Die Kosten für die Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser, Elektrizität, weiteres) werden entsprechend den baugesetzlichen Vorgaben, den Vorgaben des Erschliessungsgesetzes der Gemeinde St. Moritz und der Praxis der Gemeinde St. Moritz unter den Beteiligten und der Öffentlichkeit aufgeteilt.
- 2 Finanzierung, Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der im Erschliessungsplan 1: 1'000 Verkehr vorgesehenen privaten Erschliessungsanlagen sowie der privaten Ver- und Entsorgungsleitungen ist Sache des Grundeigentümers.

## **V Schlussbestimmungen**

### **Art. 16 Inkrafttreten**

---

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan Hotel La Margna und der Generelle Erschliessungsplan Hotel La Margna mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegen der Urnenabstimmung.
- 2 Die vorliegenden Pläne und Vorschriften ergänzen die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung, und Generellen Erschliessungsplänen, Bereich Siedlung (Verkehr, Ver-/Entsorgung), alle vom 14. März 1999, genehmigt am 29. Februar 2000, und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

Vom Gemeinderat am 30.07.2015 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet:

An der Urnenabstimmung beschlossen am 13.09. 2015

*Briser*

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:

*Ellen*

Von der Regierung genehmigt am: 12.1. 2016

(Protokoll Nr.): 19

Der Präsident:

*[Handwritten signature]*

Der Kanzleidirektor:

*[Handwritten signature]*

