
Gemeinde St. Moritz

Quartiergestaltungsplanung «Stredas»

Vorschriften

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1 Quartiergestaltungsplangebiet	
Art. 2 Zweck des Quartiergestaltungsplanes	
Art. 3 Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes	
Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	
II. Gestaltung	3
Art. 5 Gestaltungsplan	
Art. 6 Baugestaltungslinien, auskragende Gebäudeteile	
Art. 7 Baufeld	
Art. 8 Maximale Gebäudehöhe	
Art. 9 Grösse, Form und Stellung der Bauten	
Art. 10 Gestaltung der Bauten	
Art. 11 Gestaltung der Fenster und Balkone	
Art. 12 Dachgestaltung	
Art. 13 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	
III. Erschliessung des Quartierplangebietes	6
Art. 14 Allgemeine Bestimmungen	
Art. 15 Erschliessung	
IV. Bestand	7
Art. 16 Bestandesplan	
Art. 17 Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen	
Art. 18 Berechtigung für An- bzw. Zusammenbau	

V. Kostenverteilung	7
Art. 19 Quartierplankosten	
Art. 20 Fälligkeit und Verzinsung der Kostenbeiträge	
Art. 21 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen	9
Art. 22 Etappierung	
Art. 23 Profilierung	
Art. 24 Neu begründete Rechte und Pflichten	
Art. 25 Anmerkung im Grundbuch	
Art. 26 Aufhebung oder Abänderung des Quartiergestaltungsplanes	

Gestützt auf Art. 121 ff des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz (BauG) und Art. 38 ff 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 Einfügung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet und die Gestaltung von bedeutenden Ausenräumen.

Er regelt ferner die Kostenverteilung.

Art. 3

Der Quartiergestaltungsplan Stredas umfasst die folgenden Bestandteile:

Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes

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

Art. 4

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

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Gestaltung

Art. 5

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

Gestaltungsplan

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

Baugestaltungs-
linien, 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.

Art. 8

Maximale
Gebäudehöhe

Die maximale Kote des höchsten Punktes des Flachdaches beträgt bei allen Bauten 1859 m. ü. M. Wird nur ein eingeschossiger Aufbau erstellt, darf die Höhenkoten von 1856.20 m. ü. M. nicht übertroffen werden. Bei eingeschossigen Aufbauten darf kein Vordach erstellt werden. Vorbehalten bleiben die bestehenden privatrechtlichen Höhenbeschränkungen.

Art. 9

Im Baufeld gilt geschlossene Bauweise gemäss der «Prinzip-skizze Zusammenbauen» im Anhang 3.

Grösse, Form und
Stellung der Bauten

Versätze in den Fassaden sind nicht zulässig.

Art. 10

Der Oberbau ist mural resp. verputzt zu halten.

Gestaltung der
Bauten

Der neue Dachabschluss ist einheitlich zu gestalten. In Ab-sprache mit den Nachbarn im Quartiergestaltungsplangebiet bestimmt der Erstbauende bei einer zweigeschossigen Auf-stockung die effektive Gebäudehöhe, die Gestaltung sowie die Auskragung der Vordaches. Kommt keine Einigung zu-stande, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

Zur Betonung und Aufwertung des Sockelbereiches sind ein spezieller Ederverputz oder eine Natursteinverkleidung so-wie ein feines gestaltetes Gesims als Übergang von Sockel und Obergeschoss anzuordnen.

Art. 11

Die bestehenden Fensteröffnungen und -formate sind nach Möglichkeit zu halten.

Gestaltung der
Fenster und Balkone

Balkone dürfen nicht als prägendes Element der einzelnen Fassaden in Erscheinung treten. Sie haben sich gut in die Fassade zu integrieren.

Art. 12

Bei den Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung

Bei Flachdachbauten dürfen Dachaufbauten für Lifte die max. Gebäudehöhe überschreiten. Diese sind auf das technisch notwendige Minimalmass zu beschränken.

Art. 13Umgebungs-
gestaltung,
Bepflanzung

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

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

Bestandesplan

Art. 17

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

Dienstbarkeiten,
Grundlasten,
An- und
Vormerkungen

Art. 18

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

Berechtigung
für An- bzw.
Zusammenbau

V. Kostenverteilung

Art. 19

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.

Quartierplankosten

Die Quartierplankosten werden durch den Grundeigentümer der Parz. Nr. 1038, derzeit H. Wetzel, 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

Die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Aufbauten können etappenweise ausgeführt werden.

Etappierung

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

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

Profilierung

Art. 24

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.

Neu begründete Rechte und Pflichten

Art. 25

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

Anmerkung im Grundbuch

Art. 26

Aufhebung oder
Abänderung des
Quartiergestaltungs-
planes

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

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 14. Juni 2004

Der Gemeindevizepräsident: Aldo Oswald

Der Aktuar: Albert R. Nold

Bestandestabelle/Neuzuteilung

Eigentümer	Parz.	Bestand m ²
P.+T. Barth-Aicher	1006	506
Hugo Wetzel	1038	327
Marco Biancotti	1039	261
Luciano Biancotti		
Francesco Tordi		
Fernanda Tordi-Biancotti		
R. Spada	1040	263
		1357

Kostenverteiler

Eigentümer	Parz.	Fläche Baufeld m ²	Quartierplanverfahren			
			Bel.	%	%	*Fr.
P.+T. Barth-Aicher	1006	32	1)	25	6.68	1135.70
Hugo Wetzel	1038	171		100	35.70	6068.90
Marco Biancotti	1039	145				5146.15
Luciano Biancotti						
Francesco Tordi						
Fernanda Tordi-Biancotti				100	30.27	
R. Spada	1040	131		100	27.35	4649.25
		479			100.00	17 000.00
						17 000.00

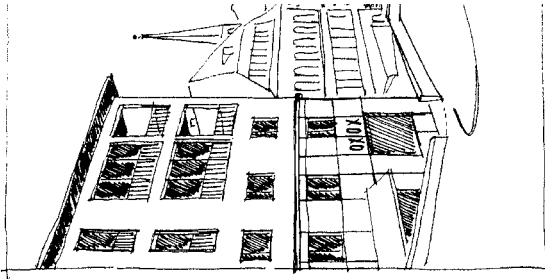
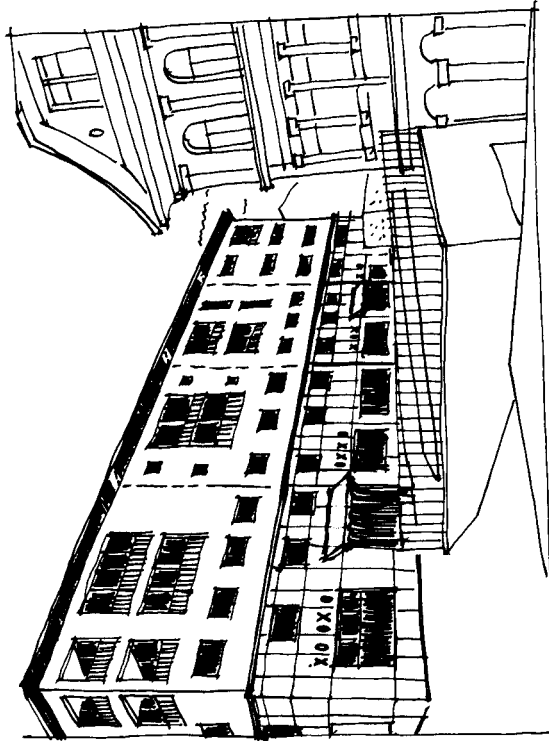
1) Reduzierte Nutzung, da privatrechtliches Höherbauverbot

*) Approx. Kosten Quartierplanverfahren

Fr. 17 000.00 (St&St. AG Fr. 14 000.- + Gde. Fr. 3000.-)

Chur, den 23. Januar 2004/sa

Gesamtgestaltungskonzept



Prinzipskizze

