

**QUARTIERPLAN
KULM PARK
Grandhotels**

**FOPPAS
ST.MORITZ
Engadinerkulm AG**

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Die Baubehörde der Gemeinde St.Moritz hat den vorliegenden
Quartierplan Foppas, nach öffentlicher Auflage vom *21. Aug. 1998*
bis *9. Sept. 1998*, mit Beschluss vom *30. Juli 2001* genehmigt.

Gemeindevorstand St.Moritz

Der Präsident:

Der Gemeindevorstand

.....

.....

**Beschluss des Gemeindevorstandes vom 17. August 1998 für
öffentliche Auflage vom 21. August bis 9. September 1998**

**REV. ART. 16, 17, 18, 19 u. 22
OHNE PUBLIKATION**

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Quartierplangebiet	
	Art. 2 Zweck	
	Art. 3 Bestandteile	
	Art. 4 Verbindlichkeit	
B)	Gestaltung	4
	Art. 5 Nutzungsart und Ausnützung	
	Art. 6 Gestaltungsplan	
	Art. 7 Baufelder	
	Art. 8 Grünbereich	
	Art. 9 Baugestaltungs- und Baulinien	
	Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand	
	Art. 11 Bauhöhen	
	Art. 12 Architektur	
	Art. 13 Dachgestaltung	
C)	Erschliessung	7
	Art. 14 Erschliessungsanlagen	
	Art. 15 Quartierzufahrten	
	Art. 16 Baustandsort-Zufahrten und Zugänge	
	Art. 17 Einstellhallen allgemein	
	Art. 18 Einstellhalle Bob Run	
	Art. 19 Oberirdische Parkierungsflächen	
	Art. 20 Versorgung	
	Art. 21 Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen	
	Art. 22 Finanzierung der Erschliessungsanlagen	
D)	Schlussbestimmungen	10
	Art. 23 Anmerkung im Grundbuch	
	Art. 24 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	

A) Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet

Art. 1

1. Der Quartierplan Foppas erstreckt sich über das Gebiet Foppas. Er umfasst einen Teil der Parz. Nr. 1684, Plan 7 des Grundbuches St. Moritz, nämlich die Baustandorte 2,3,4,5 und den Parkierungsbereich, alles gem. Generellem Gestaltungsplan Kulm-Park vom 26.9.93 / 20.12.94 RB Nr. 3164, revidiert am 29.2.2000 RB Nr. 326
2. Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus den zum Quartierplan gehörenden Plänen ersichtlich.

Zweck

Art. 2

1. Der Quartierplan bezweckt eine harmonische Überbauung des Gebietes Foppas. Er bestimmt die Lage und Gestaltung von Bauten und Anlagen innerhalb der Baustandorte und regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes vom 26.9.93/20.12.94 RB Nr. 3164, revidiert am 29.2.2000 RB Nr. 326

Bestandteile

Art. 3

1. Der Quartierplan Foppas umfasst die folgenden Bestandteile:
 - a) Quartierplanvorschriften
 - b) Gestaltungs- und Erschliessungsplan Mst 1:500, Dezember 1997

Verbindlichkeit

Art. 4

1. Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die Quartierplanvorschriften keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.
2. Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

B) Gestaltung

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 5

1. Die Art der Nutzung im Quartierplangebiet richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
2. Die in den Baustandorten, gem. Generellem Gestaltungsplan, maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) werden pro Baufelder im Gestaltungsplan festgelegt. Allfällige Nutzungstransporte innerhalb der Baustandorte des generellen Gestaltungsplanes zu Gunsten bzw. zu Lasten der einzelnen Baufelder sind bis +/- 10 % erlaubt.
3. Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der einzelnen Bauten gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

Gestaltungsplan

Art. 6

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

- a) Baufelder für Hochbauten (siehe Legende im Plan)
- b) Grünbereich
- c) Baugestaltungs- und Baulinien
- d) Firstrichtung bzw. Hauptdachgestaltung

Baufelder

Art. 7

1. Innerhalb der Baustandorte des Generellen Gestaltungsplanes sind die Baufelder für Hochbauten im Gestaltungsplan definiert. Untergeordnete, auskragende Fassadenverbauten richten sich nach dem Baugesetz.
2. Die detaillierte Gestaltung des Baustandortes 4 wird bei Bedarf und unter Einbezug konkreter Nutzungsvorstellungen festgelegt. Die zu berücksichtigenden Randbedingungen sind von den Grundeigentümern vor Projektierungsbeginn bei der Baubehörde anzufordern. Die Baubehörde kann von den Grundeigentümern zur besseren Beurteilung Projektskizzen verlangen.

Grünbereich

Art. 8

1. In den durch den Quartier-Gestaltungsplan festgelegten Grünflächen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden.

2. Terrainveränderungen, insbesondere zur Überdeckung von unterirdischen Bauten und Anlagen, sind zulässig.
3. Terrassen und Gartensitzplätze für die Erdgeschosswohnungen sind erlaubt.
4. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Gewächse und Pflanzen zu verwenden.

Baugestaltungs- und Baulinien

Art. 9

1. Die Baugestaltungslinie bestimmt zwingend die Lage der Fassaden.
2. Wo im Gestaltungsplan Baulinien festgelegt sind, können Hochbauten unabhängig von Gebäudeabstandsvorschriften des Baugesetzes bis an die Baulinien gestellt werden.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 10

1. Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind nur gegenüber ausserhalb des Quartierplangebietes liegenden Grundstücken einzuhalten. Gegenüber Liegenschaften ausserhalb des Perimeters gelten für die Baustandorte in der „Villenzzone“ die Abstandsvorschriften der „Äusseren Dorfzone“.
2. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen und Baulinien.

Bauhöhen

Art. 11

1. Gebäude in den Baufeldern haben die im Gestaltungsplan festgelegten Koten für das Erdgeschoss einzuhalten. Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen bewilligen.
Die Firsthöhen, gem. GGP Kulm Park, dürfen nicht überschritten werden.

Architektur

Art. 12

1. Hauptbauten sind als einfache Baukuben in Massivbau und/oder Holz auszuführen. Holz und Mauerwerk sind für sich allein oder bei kombinierter Verwendung funktions- und konstruktionsgerecht anzuwenden.

1. Hauptgebäude in den Baustandorten 2 (Foppas Süd) und 5 (Foppas Nord) sind mit Satteldächern auszuführen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte richten sich nach dem Baugesetz.
3. Pro Baustandort sind die Dächer mit einheitlichem Dachmaterial zu decken.

C) Erschliessung

Erschliessungsanlagen

Art. 14

1. Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen, Wegen und Plätzen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.
2. Es werden unterschieden:
 - a) Quartierzufahrten
 - b) Baustandorts-Zufahrten und -Zugänge
 - c) Fusswege
 - d) Einstellhallen, bzw. Bereich für gemeinsame unterirdische Parkieranlagen
 - e) Oberirdische Parkierungsfläche
3. Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsanlagen sind verbindlich.

Quartierzufahrten

Art. 15

1. Die Quartierzufahrt erschliesst das Quartier inkl. das Bob-Starthaus für Fussgänger und Motorfahrzeuge. Sie dient zugleich als Zufahrt zu den Einstellhallen.

Baustandorts-Zufahrten und Zugänge

Art. 16

1. Die Baustandorts-Zufahrten und Zugänge erschliessen die angeschlossenen Bauten und Anlagen für Fussgänger und Motorfahrzeuge. Sie dienen ausschliesslich den erschlossenen Baufeldern.
2. Die Erschliessung der Einstellhalle Foppas Süd erfolgt über die Einstellhalle Bobrun.
3. Die Baustandorts-Zufahrt zu Foppas Süd dient lediglich für die Anlieferung.
4. Für die Baufelder des Baustandortes 2 besteht auch eine unterirdische Zufahrtsmöglichkeit über Parz. 1811 (Dienstbarkeit).

1. Die im Erschliessungsplan vorgesehenen Einstellhallen dienen grundsätzlich der Bereitstellung der notwendigen Parkplätze für die innerhalb des Quartiers vorgesehenen Neubauten. Überzählige resp. Reserve-Parkplätze können auch Dritten ausserhalb des Quartiers zur Verfügung gestellt werden.
Die erwähnten Einstellhallen werden, andere Abmachungen vorbehalten, von der Eigentümerin der Parzelle 1684, derzeit Kulm, errichtet.

1. Die Einstellhalle Bob Run deckt primär den Parkplatzbedarf aus dem Betrieb des Bob Runs.

Die Eigentümerin der Parz. 1684, derzeit Kulm, verpflichtet sich, zusammen mit der Gemeinde oder jede Partei in eigener Regie, auf dem dafür vorgesehenen Bereich eine teilweise unterirdische Autoeinstellhalle/Lagerhalle zu erstellen und darin für den Bob-Betrieb die Fläche von ca. 22 Auto-Einstellplätzen auszuscheiden. Die Gemeinde beteiligt sich an den Erstellungskosten anteilmässig nach Massgabe der Baukostenabrechnung. Die Gemeinde beteiligt sich ebenfalls anteilmässig an den Betriebs- und Unterhaltskosten der Anlage.

Sofern Kulm oder deren Rechtsnachfolger die Parkierungsanlage nicht selbst erstellt oder keine Bedürfnisse dafür hat, ist die Gemeinde berechtigt, auf eigene Kosten eine Einstellhalle in obiger Grösse für den Bob-Betrieb zu erstellen. Falls Kulm, resp. deren Rechtsnachfolger die Anlage mitbenutzen will, hat sie sich anteilmässig an den Bau- / Unterhalts- und Betriebskosten zu beteiligen.

Solange keine der Parteien die Parkierungsanlage erstellt, ist der Bob-Betrieb berechtigt, die für diese Anlage benötigte Grundfläche, soweit sie nicht für die Zufahrt zu den Baustandorten benötigt wird, für die oberirdische Parierung zu benutzen, resp. benutzen zulassen. Dabei ist auf eine gute Gestaltung und Einordnung der Abstellplätze in das Quartier- und Landschaftsbild zu achten. Für diese Nutzung, die sich ausschliesslich auf den Bob-Betrieb im Winter beschränkt, hat die Gemeinde keine Entschädigung zu bezahlen. Spätestens, wenn Kulm oder deren Rechtsnachfolger mit der Überbauung der Baustandorte 2 oder 3 beginnt, ist die Gemeinde verpflichtet, notfalls auch im Alleingang, die Einstellhalle zu erstellen.

Beim Bau der Einstellhalle ist gebührend Rücksicht auf den Golf-Betrieb im Sommer zu nehmen.

1. Oberirdische Parkplätze dürfen ausschliesslich auf den im Erschliessungsplan festgelegten Parkierungsflächen angelegt werden. Die Dachfläche der Einstellhalle, einschliesslich der oberirdischen Parkierung, sind zu begrünen.

Die Eigentümerin der Parzelle 1684, derzeit Kulm, räumt der Gemeinde das zeitlich unbefristete Recht ein, während der Wintersaison für den Bob-Betrieb auf eigene Kosten auf dem Dach der Autoeinstellhalle Bob Run 16 Autoabstellplätze einzurichten und diese zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Werden die Plätze für den Bobbahn-Betrieb nicht mehr benötigt, entfällt das oberirdische Parkierungsrecht. Ist der Parkplatz nachts frei, kann er für den Dracula-Club (Winterbetrieb) unentgeltlich genutzt werden.

Die Eigentümerin der Parzelle 1684 gestattet der Gemeinde jeweils von Fall zu Fall, in der Wintersaison den Grünbereich über der Einstellhalle Bob-Run, der nicht für Zufahrten und Zugänge zu den Baustandorten benötigt wird, zu benützen, oder, falls die Eigentümerin der Parzelle 1684 dies wünscht, kann sie eine ähnlich grosse Fläche im näheren Bereich der Zufahrt zum Bob-Clubhaus, für Fahrnisbauten im Zusammenhang mit Bob-Grossanlässen (Europameisterschaften/WM oder ähnliches) zur Verfügung stellen. Dies so lange, als diese Nutzung nicht mit anderen Interessen der Grundeigentümerin kollidiert. Der Bob-Betrieb nimmt jeweils rechtzeitig mit der Eigentümerin von Parzelle 1684 Kontakt auf, damit das Ausmass und die Zeit der Nutzung in einem obligatorischen Vertrag festgehalten werden können.

1. Der Anschluss von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
2. Der Anschluss an die Stromversorgung und die Leitungen der Telekommunikation richtet sich nach der Planung der zuständigen Werke und Unternehmungen.

1. Die Projektierung und Erstellung der gesamten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer, unter Aufsicht der Gemeinde, welchen die betreffenden Anlagen dienen. Dies gilt auch für den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen.
2. Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der elektrischen Leitungen samt dazugehörigen Anlagen sowie von Leitungen der Telekommunikation richten sich nach den Vorschriften der zuständigen Werke und Unternehmungen.

1. Die Kosten für Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen trägt der jeweilige Grundeigentümer.
Den Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsanlagen tragen die Eigentümer, denen die betreffenden Anlagen dienen.

D) Schlussbestimmungen

1. Der genehmigte Quartierplan ist auf Anmeldung der Gemeinde St. Moritz, nach Eintritt der Rechtskraft, auf dem Grundstück anzumerken.
2. Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

1. Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften des Baugesetzes.