

Gemeinde St. Moritz – Berichterstattung VST an RAT – Oktober 2023

Geschäfte und Baugesuche im Oktober

In der Berichtsperiode hat der Gemeindevorstand gesamthaft 40 traktandierte Geschäfte behandelt. Von 16 Baugesuchen wurden alle wie beantragt genehmigt.

Rückkauf der Olympischen Flagge 1948

Der Engadiner Post vom 28. September 2023 ist folgender Artikel zu entnehmen:

„St. Moritzer Olympia-Fahne wird versteigert

Sie könnte geschichtsträchtiger nicht sein: die Olympia-Fahne der Olympischen Winterspiele von 1948 in St. Moritz. Im November kommt sie unter den Hammer.

Die Winter-Olympiade stand 1948 in St. Moritz ganz im Zeichen des Kriegsendes. Es war damals fast kein Geld vorhanden, um die Olympischen Spiele zu organisieren. Deshalb gab es gerade einmal zwei grosse, offizielle olympische Fahnen, die notabene von Hand genäht wurden. Eine dieser Fahnen ging nach den Spielen in den Besitz von Kurt Gassmann über, dessen Nachlass dem Auktionshaus Rapp in Wil (SG) anvertraut wurde. Er war der einstige Generalsekretär des Weltfussballverbands. Der Organisator erhielt die Olympia-Fahne als Leiter der Schweizer Delegation, und damit als Vertreter der Schweiz im Internationalen Olympischen Komitee an den Spielen 1948 in London und St. Moritz.

Das Auktionshaus Rapp versteigert die symbolträchtige Fahne am Mittwochnachmittag, 15. November in Wil. Wegen der weltweiten Bedeutung erwartet Inhaberin Marianne Rapp Ohmann eine globale Beteiligung – insbesondere über den Online-Kanal, über den sie viele Olympia-Fans und erwartet: Man kann vor Ort im Auktionsaal mitbieten, kann sich aber auch frühzeitig registrieren lassen, um online am Computer mitbieten zu können. Gerade in England und Amerika sei die Olympia-Sammelgemeinde besonders gross. Rapp würde sich aber trotzdem «besonders freuen, wenn die Olympia-Fahne in einem symbolträchtigen Bietkampf wieder zurück nach St. Moritz kommt». (pd)“

Dem Gemeindevorstand wird beantragt, darüber zu befinden, ob sich die Gemeinde St. Moritz an der Versteigerung beteiligen soll, um die Fahne zu kaufen. Die Teilnahme an der Versteigerung wird vom Gemeindevorstand unterstützt. Wenn möglich, soll das Mitbieten anonym erfolgen. Der Gemeindevorstand beschliesst, an der Versteigerung teilzunehmen mitzubieten.

Gastwirtschaftsbetrieb "la baracca" - Verlängerung Baubewilligung und Mietvertrag bis am 30. April 2025

Am 30. April 2023 sind die zeitlich befristete Baubewilligung und der Mietvertrag für das Führen des Gastwirtschaftsbetriebs „la baracca“ abgelaufen. Der Gemeindevorstand teilte mit Schreiben vom 25. April 2023 der la baracca GmbH zusammengefasst folgendes mit:

- Die Verlängerung der für den Gastwirtschaftsbetrieb notwendigen Bewilligungen und Verträge werde in Aussicht gestellt, wenn im Rahmen eines erneuten Baugesuchs einerseits ein Konzept zur Genehmigung für die Umsetzung und Bereinigung sämtlicher Auflagen der Feuerpolizei, des Arbeitsinspektorats, des Lebensmittelinspektorats und der Pro Infirmis vorgelegt und andererseits nach deren Umsetzung Bauabnahmeprotokolle der entsprechenden Fachstellen vorgelegt werden, aus welchen hervorgeht, dass sämtliche Auflagen ohne Mängel erfüllt sind.

- Sowohl die Bewilligungen als auch der Mietvertrag könnten für maximal zwei weitere Wintersaisons, das heisst bis Ende Wintersaison 2024/2025 erteilt werden. Der Betrieb müsste somit am Ostermontag, 21. April 2025 eingestellt und das Areal bis am 30. Mai 2025 geräumt werden.
- Die Gemeinde, somit auch die Abteilungen Hochbau und Infrastruktur & Umwelt würden keine Hand bieten, die la baracca GmbH bei der Suche eines definitiven Alternativstandorts zu unterstützen, weil öffentlicher Grund innerhalb der Bauzone knapp ist und für gemeindeeigene Projekte, Bauten und Anlagen benötigt wird.
- Sollte die Gemeinde dennoch entsprechende Flächen zur Miete oder Pacht ausschreiben, hätte die la baracca GmbH selbstverständlich auch die Möglichkeit, sich dafür zu bewerben.

Mit Schreiben vom 21. August 2023 untermauerte der Gemeindevorstand diese Bedingungen und setzte eine Frist bis am 30. September 2023 um die geforderten Nachweise und Gesuche einzureichen.

Am 29. September 2023 ist ein Baugesuch, welches im Wesentlichen den Ersatz der Fenster, den Ersatz eines Lagercontainers zu einem WC-Container und den Bau einer behindertengerechten Zugangsrampe vorsieht, eingegangen. Der Weiterbetrieb der „la baracca“ soll gemäss Gesuchsunterlagen für weitere zwei bis drei Jahre ermöglicht werden. Die Abteilung Hochbau geht davon aus, dass die Gesuche für Zusatzbewilligungen (Feuerpolizei, Pro Infirmis, Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit) demnächst bewilligt werden, sofern sie in der Zwischenzeit nicht bereits bewilligt wurden. Demzufolge kann aus Sicht der Abteilung Hochbau die zeitlich bis am 30. April 2025 befristete Baubewilligung erteilt werden.

Die Vorgaben des Energiegesetzes des Kantons Graubünden sind nach wie vor nicht erfüllt. Für provisorische Bauten mit einer Standdauer von maximal drei Jahren, sieht die Energieverordnung allerdings Erleichterungen vor (Art. 8 Abs. 1 lit. c BEV). Das heisst konkret, dass nachdem die Erleichterungen bereits für den Betrieb in der vergangenen Wintersaison 2022/2023 zugesprochen wurden, die „la baracca“ aufgrund der Vorgaben des Energiegesetzes ohne umfassende energetische Sanierung aus Sicht der Energiegesetzgebung definitiv ab dem 30. April 2025 abgebrochen werden muss. Bevor die Abteilung Hochbau die Baubewilligung erteilen kann, muss allerdings gestützt auf Art. 89 Abs. 3 KRG die Zustimmung der Grundeigentümerin der Parzelle 454 vorliegen. Diese Zustimmung kann mittels beiliegendem Mietvertragsentwurf, welches von der Vermieterin und von der Mieterin beidseits unterzeichnet wird, nachgewiesen werden.

Sofern Sie mit dem Inhalt des Mietvertrags einverstanden sind, bitten wir Sie diesen der la baracca GmbH zur Unterzeichnung zuzustellen. Sobald der beidseits unterzeichnete Mietvertrag vorliegt, kann die Baubewilligung durch die Abteilung Hochbau erteilt werden. Wir empfehlen die Erteilung der Gastwirtschaftsbewilligung zu sistieren bis nachgewiesen ist, dass sämtliche Auflagen der Baubewilligung und der Zusatzbewilligungen (Feuerpolizei, Pro Infirmis und Lebensmittelinspektorat) bereinigt wurden. Diesbezüglich sollen zusammen mit dem Gesuch zur Führung eines Gastwirtschaftsbetriebs der Gemeindekanzlei die entsprechenden Bauabnahmeprotokolle vorgelegt werden. Wir bitten Sie, dies der la baracca GmbH unmissverständlich schriftlich zusammen mit dem Mietvertragsentwurf mitzuteilen.

Die Abteilung Hochbau und der Rechtskonsulent beantragen:

- Den beiliegenden Mietvertrag (Entwurf vom 6. Oktober 2023) in einer originalen Fassung der la baracca GmbH zur Unterzeichnung vorzulegen.

- Sobald der beidseits unterzeichnete Mietvertrag vorliegt, die Abteilung Hochbau die beiliegende vorbereitete, zeitlich befristete Baubewilligung zu erteilen.
- Die la baracca GmbH aufzufordern, zusammen mit dem Gesuch zur Führung eines Gastwirtschaftsbetriebs zu gegebener Zeit sämtliche Bauabnahmeprotokolle bezüglich Einhaltung der Auflagen aus der Baubewilligung und der Zusatzbewilligungen der Gemeindekanzlei vorzulegen.
- Sofern nicht sämtliche Auflagen des Baugesuches und der Zusatzbewilligung bereinigt wurden, keine Gastwirtschaftsbewilligung zu erteilen.

Dem Antrag wird zugestimmt.

Teilrevision der Ortsplanung Salastrains - Freigabe zur Kantonalen Vorprüfung

In Anwesenheit von RA Otmar Bänziger und Marcel Anderegg, Planpartner AG, haben wir Ihnen anlässlich Ihrer Sitzung vom 4. September 2023 die auf Basis des Richtprojekts der Hotel Bellavista Silvaplana AG erarbeiteten Grundlagen der Teilrevision der Ortsplanung Salastrains (Planungsgrundlagen) vorgestellt. Unserem Antrag, die Planungsgrundlagen zur Kenntnis zu nehmen und diese für die Vorstellung an die Hotel Bellavista Silvaplana AG und die St. Moritz Snowsports AG freizugeben, hatten Sie im Sinne folgender Erwägungen einstimmig zugestimmt:

„In Anwesenheit von RA Otmar Bänziger und Marcel Anderegg wird das Geschäft nochmals kurz erläutert und anschliessend diskutiert.

Dem Antrag soll zugestimmt werden. Es sei jedoch parallel zu diesem Vorhaben auch die Erschliessung von Salastrains zu lösen. Die Situation der Erschliessung der Liegenschaften in Kombination mit der Skipiste sei weiterhin unbefriedigend. Skifahren müsse „kreuzungsfrei“ stattfinden können; die Parkierung müsste ab nach dem „Brüggli“ unterirdisch gelöst werden. Auch dazu soll ein Vorschlag erarbeitet werden.“

Die Planungsgrundlagen wurden am 13. September 2023 der Hotel Bellavista Silvaplana AG und der St. Moritz Snowsports AG vorgestellt und stiessen auf grosses Wohlwollen. Somit wurden die Planungsgrundlagen seit der Vorstellung vom 4. September 2023 nur noch endbereinigt.

Gemäss Art. 12 Abs. 1 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) unterbreiten die Gemeinden Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der kantonalen Fachstelle zur Vorprüfung. Nachdem sämtliche erforderliche Planungsgrundlagen und Dokumente vorliegen, können diese dem kantonalen Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht werden.

Gestützt auf Ihren Beschluss vom 4. September 2023 erarbeitet parallel dazu im Rahmen des Budgets die direkt von der Abteilung Hochbau beauftragte Pini Gruppe AG eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung für eine unterirdische Parkierungslösung mit Werkleitungsumlegung und kreuzungsfreier Pistenführung im Bereich des Vorplatzes des Skischulgebäudes. Die Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung wurde seitens Pini Gruppe AG bis Ende November 2023 in Aussicht gestellt. Sollte sich herausstellen, dass eine solche Lösung machbar und finanziell tragbar wäre und die Anstösser / Beteiligten diese mittragen und sich gegebenenfalls finanziell beteiligen würden, müsste mit dem kantonalen Amt für

Raumentwicklung (ARE) geprüft werden, ob sie aus planerischer Sicht auch genehmigungsfähig wäre. Falls dem so wäre, müsste die Planung anschliessend angepasst werden. Aufgrund des grossen Investitionsbedarfs beim Hotel Salastrains und der zeitlichen Dringlichkeit empfehlen wir Ihnen unabhängig davon, die Planungsgrundlagen im derzeitigen Planungsstand zur Vorprüfung zu verabschieden.

Gestützt auf Art. 12 Abs. 1 KRVO beantragt die Abteilung Hochbau, die Planungsgrundlagen der Teilrevision der Ortsplanung Salastrains mittels beiliegendem Überweisungsschreiben zu Händen der Kantonalen Vorprüfung zu verabschieden. Dem Antrag wird zugestimmt.

Wohnbau Parzelle 442 Areal Signal – Gesamtleistungswettbewerb

Am 11. September 2023 hat der Gemeindevorstand das Wettbewerbsverfahren und das Wettbewerbsprogramm für den Wohnbau Parzelle 442 diskutiert. Entgegen dem vorgeschlagenen Verfahren hat der Vorstand die Abteilung Hochbau beauftragt, das Vorhaben als Totalunternehmerverfahren auszuarbeiten und dem Gemeindevorstand erneut zur Genehmigung zu unterbreiten. Es soll ein preiswertes, günstiges Angebot an Erstwohnungen geschaffen werden, und dies auch so schnell wie möglich. Die Planpartner AG hat sich mit der Imopro AG - einem erfahrenen Büro für Bauherrenbegleitung und Ausschreibungen von Gesamtleistungsaufträgen - über das Verfahren, die Vorgehensweise, die Organisation, die Fachbegleitung und den Zeitbedarf ausgetauscht. Die beiliegende Aktennotiz über die Eckwerte des Verfahrens fasst die wesentlichen Erkenntnisse zusammen.

Als Fachbegleitung soll neben der Planpartner AG die Imopro AG, vertreten durch Rainer Stotz, die entsprechenden Leistungsbeschriebe, Vertragsgrundlagen und die Projektorganisation ausarbeiten. Mit der Angebotsprüfung und der Teilnahme an den Sitzungen des Beurteilungsgremiums soll sichergestellt werden, dass die wesentlichen Elemente der Angebote in die Unternehmerwahl einfließen.

Mit Genehmigung des vorgeschlagenen Gesamtleistungswettbewerbs soll die Imopro AG beauftragt werden, die in ihren Offerten aufgeführten Leistungen auszuführen. Die Offerten enthalten die Ausarbeitung der Leistungsbeschriebe und Vertragsgrundlagen des Gesamtleistungswettbewerbs (Fachbegleitung), die Teilnahme an der Beurteilung der Eingaben und die Leistungen der Bauherrenvertretung (BHV).

Die Ausübung der Bauherrenvertretung durch die Imopro AG ist die folgerichtige Beauftragung zur fachgerechten Überprüfung der mit den Leistungsbeschrieben und Vertragsgrundlagen gemachten Vorleistungen im Gesamtleistungswettbewerb.

Die Leistungen der in der Offerte beschriebenen Phase 3b „Überwachung und Realisierung vor Ort“ können durch die Abteilung Hochbau übernommen werden. Im Hinblick auf eine erste Ausschreibung der Gemeinde in dieser Art ist die Abteilung Hochbau auf die professionelle Unterstützung durch die Imopro AG angewiesen.

Dem Gemeindevorstand wird beantragt:

- einen Gesamtleistungswettbewerb gemäss beiliegender Aktennotiz über die Eckwerte des Verfahrens durchzuführen und dafür das notwendige Programm ausarbeiten zu lassen;
- die Offerte der Imopro AG für die Mitarbeit bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen des Gesamtleistungswettbewerbs über CHF 60'000.- (exkl. MwSt. und NK) zu bewilligen. Entsprechende Gelder sind im Budget 2023 und 2024 eingestellt;

- die Offerte für die Bauherrenvertretung grundsätzlich zu genehmigen. In einer ersten Phase soll jedoch nur die Phase 2, Projektierung über CHF 50'000.- (exkl. MwSt. und NK) freigegeben werden. Die Phase Realisierung soll aufgrund der Projektentwicklung zu gegebener Zeit überprüft und später beauftragt werden;
- das Preisgericht für den Gesamtleistungswettbewerb gemäss Vorstandsbeschluss vom 11. September 2023 zusammenzusetzen.

Dem Antrag wird zugestimmt.

Masterplan Islas/Ludains

Am 5. Juni 2023 hat der Gemeindevorstand den Vorgehensvorschlag betreffend die „Gesamtplanung Areal Islas“ gutgeheissen und die Abteilung Hochbau beauftragt, im weiteren Verlauf aufzuzeigen, welchen Nutzen die verschiedenen Verfahren (Architekturwettbewerb, 2-/3-stufig; GU & TU-Verfahren) mit sich bringen. Mit dem Masterplans Islas/Ludains werden die verschiedenen Wettbewerbsverfahren nun gegenübergestellt und bewertet und eine entsprechende Empfehlung zur Verfahrenswahl abgegeben (Beilage).

Am 26. Oktober 2023 wird der Gemeinderat über die Zusammensetzung und Aufgaben der Kommission Arealentwicklung Islas beraten. Somit wird eine erste Kommissionssitzung noch im 2023 stattfinden können. Zwischenzeitlich hat die Arbeitsgruppe (Ortsplaner, Rainer Gilg BPM Sports GmbH und die Abteilung Hochbau) Interviews mit möglichen Nutzervertretern geführt und wesentliche Rahmenbedingungen zusammengetragen. Weiter wurde die Vorgehensweise mit Zeitplan definiert und ein Raumbezugs- und Funktionsschema entworfen. Mit diesen Erkenntnissen wurde auch ein Entwurf des mutmasslichen Raumprogramms ausgearbeitet.

Dem Gemeindevorstand wird nun der Masterplan Islas/Ludains mit der Timeline zum Gesamtprozessverlauf unterbreitet und ein Vorgehen für das „Qualitative Verfahren“ empfohlen. Weiter wird ein Raumbezugs- und Funktionsschema präsentiert, welches als Grundlage für die weitere Planung und die detaillierte Ausarbeitung des Raumprogramms dienen soll. Damit werden die notwendigen Eckpfeiler als Basis für die Kommissionsarbeit definiert und ein zügiges Weiterarbeiten in der Kommission ermöglicht.

Die Abteilung Hochbau beantragt, den Masterplan Islas/Ludains mit der Timeline und dem vorgeschlagenen Projektwettbewerb für Generalplanerteams zu genehmigen sowie das Raumbezugs- und Funktionsschema als Basis für die Ausarbeitung des detaillierten Raumprogramms gutzuheissen. Dem Antrag wird zugestimmt.

Spendenanfrage Caritas GR

Mit Schreiben vom 11. Oktober ersucht Caritas Graubünden um eine Spende. Dem Gemeindevorstand wird beantragt, zu beschliessen, welcher Betrag gespendet werden soll. Der Gemeindevorstand stimmt einer Spende von CHF 10'000.00 an Caritas Graubünden zu.

St. Moritz, 3. November 2023/ur