



ORTSPLANUNG

Teilrevision Maloja Kulm 2011

Bericht

Genehmigung

A. Ausgangslage

Die Totalrevision der geltenden Ortsplanung wurde von den Gemeindeversammlungen von Stampa vom 23. und vom 30. Januar 2003 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte mit Beschluss Nr. 878 vom 15. Juni 2004.

Am 3. Dezember 2009 hat die Gemeindeversammlung von Stampa eine Teilrevision für das Areal des Maloja Kulm beschlossen. Diese Teilrevision wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 565 vom 14. Juni 2010 genehmigt.

B. Zielsetzung der Teilrevision

Seit der Genehmigung der Ortsplanrevision hat die Zone Maloja Kulm keine Änderungen erfahren; in dieser Zeit blieb auch Hotel geschlossen.

Die Maloja-Kulm AG hat in den vergangenen Jahren verschiedene Möglichkeiten geprüft, um dem Hotelbetrieb mit konkreten Vorhaben neue Impulse zu verleihen. Aufgrund der erarbeiteten Studien liegt nun ein Projekt vor, welches nebst dem Hotelbetrieb auch die Realisierung von Zweitwohnungen und eines weitläufigen Spa-Bereichs mit einer anrechenbaren Geschossfläche von ca. 2000 m² vorsieht.

Bei neuem Projekt bleibt das Grundanliegen der Teilrevision von 2009 bestehen, nämlich eine Neubelebung des historischen Komplexes. Damals stand die Realisierung der Infrastrukturen für ein kleineres Hotel und einen Kiosk im Vordergrund; der Wellness-Bereich beschränkte sich auf eine maximale Fläche von 400 m². Das nun vorliegende Konzept sieht einen grösseren Spa-Bereich vor.

Zur Verwirklichung des neuen Projektes drängt sich die geringfügige Revision einzelner Punkte des Gestaltungsplanes auf:

- Erweiterung der anrechenbaren Fläche für den Wellness-Bereich, vorwiegend für den unterirdischen Teil und das Kellergeschoss;
- Flächenerweiterung für die Realisierung von unterirdischen Parkplätzen;

C. Arbeitsverlauf

Im letzten Herbst hat der Eigentümer des Hotel Maloja Kulm die Idee der Erstellung eines Wellness/Spa Bereiches in Zusammenarbeit mit einem Unternehmer, welcher weitere solche Anlagen bereibt, der Gemeinde unterbreitet. Im Januar 2011 hat sich diese Idee konkretisiert.

Nach ein paar Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung GR hat die Gemeinde den Ortsplaner mit der Ausarbeitung der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung beauftragt.

Am 29. April 2011 standen die Unterlagen des generellen Projektes für die Restrukturierung des Hotel Maloja Kulm des Architekten Renato Maurizio zur Verfügung. Weitere Abklärungen mit den kantonalen Amtsstellen haben die Machbarkeit des Projektes bestätigt.

Die kantonale Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung wurde gleichzeitig mit der Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Auf Grund des Vorprüfungsberichtes vom 30. Juni 2011 wurden die Unterlagen für die Gemeindeversammlung wie folgt bereinigt und ergänzt:

- Art. 45 Baugesetz: Einfügung der folgenden 2 neuen Absätze:
 - Hinweis auf die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendigen gewässer-schutzrechtlichen Bewilligung
 - Befreiung der Zweitwohnungen von der Kontingentierung und der Lenkungsabgabe
- Genereller Gestaltungsplan 1:500: Streichung der Festsetzung „Edifici d'importanza volumetrica für den Nordflügel des Hotels

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 26. Mai bis 24 Juni 2011 statt. Während der Auflage sind keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen. Die Gemeindeversammlung vom 25. August 2011 hat die Teilrevision zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Die Teilrevision wurde in der Urnenabstimmung vom 23. Oktober 2011 beschlossen.

D. Bestandteile der Teilrevision

1. Grundlagen

- **Rechtskräftige Ortsplanung vom 23./30. Januar 2004**
 - Baugesetz
 - Zonenplan 1:1'000 Maloja Süd
 - Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Maloja Süd
 - Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Maloja Süd
 - Regierungsbeschluss Nr. 878 vom 15. Juni 2004
- **Maloja Kulm: Teilrevision vom 3. Dezember 2009**
 - Baugesetz: Art. 45
 - Zonenplan 1:500
 - Genereller Gestaltungsplan 1:500
 - Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Stampa und der Maloja Kulm AG
- **Maloja Kulm: Teilrevision 2011**
 - Generelles Projekt für den Umbau des Hotels

2. Konzept

Das in der Teilrevision 2009 erarbeitete Grundkonzept bleibt bestehen.

Heute möchte man eine neue innovative Hoteleinheit mit einem grösseren und konkurrenzfähigeren Wellness-Bereich verwirklichen. Die neue Infrastruktur soll nicht nur dem persönlichen Wohlbehagen der einzelnen Gäste dienen, sondern auch eine weitergehende Sozialisierung ermöglichen.

Mit der Teilrevision möchte man nebst dem traditionellen Hotelangebot auch den Betrieb einer Spa-Einheit im Sinne des Termaltourismus ermöglichen; damit sollen den Gästen zusätzliche modernere Entspannungs- und Relaxmöglichkeiten geboten werden.

Aus enger architektonischer Sicht sollen sowohl der aus dem Jahre 1648 stammende Hotelteil als auch die im Jahre 1879 erfolgte Erweiterung erhalten und für den eigentlichen Hotelbetrieb genutzt werden. Im hinteren Hotelbereich bieten sich verschiedene Umnutzungsmöglichkeiten an, die für eine rationellere Nutzung des bestehenden Raumes in Frage kommen.

Die im Generellen Gestaltungsplan vorgesehenen Änderungen beinhalten im Wesentlichen zwei Aspekte:

- Erweiterung auf ca. 2000 m² der für den Wellness-Bereich anrechenbaren Fläche;
- Realisierung einer unterirdischen Garage.

Mit Bezug auf die anderen Aspekte bleibt der Generelle Gestaltungsplan unverändert.

3. Zonenplan 1:500

Der Zonenplan enthält nur die kleine Vergrösserung der Zona Maloja Kulm im Norden zur Realisierung der vorgesehenen unterirdischen Autoeinstellhalle.

4. Genereller Gestaltungsplan 1:500

- Die **Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen generellen Gestaltungsplan** können wie folgt zusammengefasst werden:
 - Bereich „Albergo e Abitazioni“: Der Zweck dieses Bereiches wurde mit Wellness/Spa ergänzt und die Bezeichnung Bereich „Albergo, Wellness, Spa e abitazioni“ angepasst. Zur Realisierung des unterirdischen Bereichs Wellness/Spa wurde die maximale Nutzung auf 6'300 m² anrechenbare Geschossfläche erhöht.
 - Area wellness/piscina: Für die Realisierung des unterirdischen Wellness/Spa Zentrums wurde dieser Bereich in den Bereich „Albergo, Wellness, Spa e abitazioni“ einbezogen. Die maximale Höhe der Bauten von 1'810 m ü.M. wird mit einem speziellen Bereich gesichert.

- Bereich „Impianti sportivi“: Geringfügige Erweiterung gestützt auf die Erweiterung der Zona Maloja Kulm.
- Bereich „Circolazione“: Dieser Bereich wird gestrichen und die Fläche in den Bereich „Albergo, Wellness, Spa e abitazioni“ eingegliedert.
- Die **übrigen Bereiche des generellen Gestaltungsplanes bleiben unverändert**. Es handelt sich dabei um die folgenden Bereiche:
 - Aree appartamenti e aree libere
 - Area relax all'aperto wellness / Spa: Bereich mit der Möglichkeit von Terrainabtragungen bis maximal zur Quote 1'805 m ü.M.
 - Area chiosco

5. Baugesetz

Art. 45: Zone Maloja Kulm (ersetzt den geltenden Artikel)

Geringfügige Anpassung der rechtskräftigen Bestimmungen gestützt auf die obenerwähnten Änderungen der Pläne. Die wichtigsten Bereiche sind:

- Der **Bereich „Albergo, wellness, Spa e abitazioni“** ist für den touristischen Hotel-, Kur- und Erholungsbetrieb reserviert. Es sind Handels-, Gewerbe- und Kulturbetriebe gestattet, sofern sie den Hotelbetrieb nicht beeinträchtigen.
Als Hotelbetrieb gelten die in Restaurants, Gasthäusern, Läden, Spa, traditionellen Hotels und Garnibetrieben nachgegangenen Aktivitäten. Die anrechenbare Geschossfläche für Hotelzimmer muss mindestens 1'000 m² betragen. Die Hotelzimmer müssen gleichzeitig mit dem Bau des übrigen Hotelanteils erstellt werden. Um die Bau- und Erneuerungskosten zu finanzieren, sind an Dritte verkaufte Zweitwohnungen mit maximal 1'880 m² anrechenbarer Geschossfläche gestattet, wobei der gesamte Verkaufserlös in das Hotel investiert werden muss.
Die Bauherrschaft muss von vornherein darlegen, wie sie den Verkaufserlös zu nutzen gedenkt; nach Beendigung der Bauarbeiten erstattet die Bauherrschaft diesbezüglich Bericht. Als Garantie kann die Gemeinde auch vorsorgliche Massnahmen anordnen.
Die Zweitwohnungen dürfen nur gleichzeitig mit dem Hotelanteil, oder allenfalls nach dessen Fertigstellung, erstellt werden.
- Der **Bereich „Appartamenti“** ist für die bestehenden Wohnungen bestimmt. Der Besitzstand ist gewährleistet.
- Im **Bereich „Impianti sportivi“** sind Sportanlagen und eine unterirdische Autoeinstellhalle gestattet. Andere Bauten sind nicht gestattet, mit Ausnahme der nötigen Einzäunungen. Dagegen sind die für den Bau von Sportanlagen und der unterirdischen Autoeinstellhalle nötigen Terrainänderungen gestattet.
- Der **Bereich „Relax all'aperto wellness / Spa“** ist für die zum Wellnessbereich gehörenden Aktivitäten im Freien reserviert; es sind nur die im generellen Gestaltungsplan vorgesehenen Terrainänderungen gestattet.
- Der **Bereich „Chiosco“** ist für eine Kioskstruktur mit entsprechenden Einrichtungen bestimmt.
- Der **Bereich „Libera“** ist für die Gestaltung der gesamten Überbauung bestimmt; es sind keine Hochbauten gestattet.

Im weiteren sind geregelt:

- Befreiung der Zweitwohnungen von der Kontingentierung und der Lenkungsabgabe
- Hinweis auf die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendigen gewässerschutzrechtlichen Bewilligung
- Die **Gestaltungsberatung** ist obligatorisch und geht zu Lasten der Bauherrschaft.