

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

27. August 2019

Mitgeteilt den

28. August 2019

Protokoll Nr.

629

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. März 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 60 und Art. 76^{bis})
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Hotel Post

Ein auf den 14. März 2019 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Dieser beinhaltet folgende Anhänge:

- A. Vorprojekt Hotel Post, Mst. 1:500 vom 29. August 2017 (Pläne Gion A. Caminada Architekturbüro)
- B. Modellfotos vom 13. Oktober 2017 (Gion A. Caminada Architekturbüro)
- C. Wirtschaftliches Gutachten vom 30. August 2018 (Cresta & Partner SA)
- D. Bericht architekturhistorische Beurteilung vom 15. April 2016 (Bauberatung Gemeinde Pontresina)
- E. Bericht ortsbauliche Einfügung Neubauten vom 21. September 2018 (Bauberatung Gemeinde Pontresina)

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 20. Juli 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. März 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 19. März 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. April 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Pontresina bildet im Wesentlichen die Umzonung der Parzelle Nr. 1804 mit einer Fläche im Umfang von 3275 m² von der Hotelzone in die Hotelzone Post mit entsprechender Zonendefinition im Baugesetz (Art. 76^{bis}, Hotelzone Post) und Verknüpfung zum Zonenschema (Art. 60 BauG). Parallel dazu werden verschiedene Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan "Hotel Post" gemacht, welche den Rahmen der neu geplanten Bauten auf der Parzelle Nr. 1804 definieren.

Mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Sondernutzungsplanung der Gemeinde Pontresina werden im Wesentlichen die Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemässen, qualitativ hochstehenden Hotelprojekts am Standort des bestehenden Hotel Post geschaffen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regiona-

len Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Die vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die zur Debatte stehende Teilrevision der Ortsplanung Pontresina sowohl mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen als auch mit denjenigen der kantonalen Richtplanung übereinstimmt und sich somit als richtplankonform erweist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Art. 76^{bis} Abs. 3 BauG sieht vor, dass in der Hotelzone Post auch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 8 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zulässig sind, sofern diese die Bedingungen von Art. 8 Abs. 5 ZWG erfüllen. Art. 8 Abs. 5 ZWG verlangt zum Nachweis, dass die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 1–4 ZWG erfüllt sind, ein unabhängiges Gutachten.

Dem für die vorliegende Ortsplanungsrevision erstellten Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde unter Anhang C ein wirtschaftliches Gutachten der Firma Cresta & Partner SA, St. Moritz, beigelegt, welches von der Bauherrschaft in Auftrag gegeben wurde (vgl. PMB, Anhang C). Dieses als Kurzfassung betitelte Gutachten befasst sich nicht bzw. nur am Rande mit der Thematik der geplanten Wohnungen im Zusammenhang mit dem eigentlichen Hotelbetrieb, weshalb dieses wirtschaftliche Gutachten nicht als unabhängiges Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG anerkannt werden kann.

Die Regierung weist an dieser Stelle darauf hin, dass sich die Gemeinde Pontresina im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens aufgrund des zu erstellenden bzw. des noch zu präzisierenden Gutachtens eingehend zu vergewissern hat, ob und inwiefern die Vorgaben von Art. 8 Abs. 1 ZWG erfüllt sind.

Im Übrigen gibt die am 13. März 2019 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 60 und Art. 76^{bis}) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Hotel Post

1. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des RPG zu. Das derart geänderte RPG ist am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten. Im Rahmen einer Übergangsbestimmung ist in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Auch ist mit Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG neu die bessere Nutzung von ungenügend genützten Flächen in Bauzonen und die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche zum unmittelbaren Planungsziel gemacht worden.

Der neue Kantonale Richtplan Siedlung wurde mit Beschluss der Regierung Nr. 217 vom 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt, womit das Regime der Übergangsbestimmung entfällt und die Kompensationspflicht nur noch für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gilt.

Gemäss den zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung eingereichten Unterlagen sind keine Bauzonenerweiterungen geplant. Vielmehr geht es lediglich um die Umzonung einer rechtskräftigen, bereits überbauten Bauzone (Hotelzone) in eine andere Bauzone (Hotelzone Post). Die bestehenden Bauzonen der Gemeinde Pontresina sind mit der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung also weder vergrössert noch verkleinert worden. Mit der vorgenommenen Umzonung kann eine Nutzungsverdichtung erreicht werden, welche im Interesse der haushälterischen Nutzung der bereits existierenden Bauzone liegt, unter gleichzeitiger Wahrung der für das betroffene Gebiet wichtigen ortsbaulichen und architektonischen Vorgaben.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass sich die von der Gemeinde Pontresina am 13. März 2019 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung als konform erweist und unter diesem Gesichtspunkt also genehmigungsfähig ist.

2. Gestaltung und Ortsbildschutz

Bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde die Thematik der Gestaltung des geplanten Neubauprojekts sowie dessen Einfügung in das Ortsbild von Pontresina behandelt. Gestützt auf diese Prüfung wurden verschiedene Zusatzabklärungen und Unterlagen verlangt, damit eine abschliessende Beurteilung in dieser Hinsicht vorgenommen werden kann.

Diesem Auftrag ist die Gemeinde Pontresina vollumfänglich nachgekommen (vgl. detailliertere Ausführungen im PMB sowie in den Anhängen A-E). Gestützt auf die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nun vorgenommene Beurteilung der Teilrevision der Ortsplanung "Hotel Post" hinsichtlich Gestaltung und Ortsbildschutz kann festgestellt werden, dass die Vorlage im Einklang mit den diesbezüglichen Vorgaben steht, womit sich dazu keine Bemerkungen mehr aufdrängen.

Die Regierung weist lediglich darauf hin, dass insbesondere die Ausführungen im Bericht der kommunalen Bauberatung vom 21. September 2018 zur ortsbaulichen Einfügung der Neubauten im weiteren Planungsverlauf zu beachten sind. Dabei geht die Regierung davon aus, dass das geplante Neubauprojekt im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens und auch bei der Bauausführung ohnehin eng durch die Gestaltungsberatung der Gemeinde begleitet wird.

3. Zufahrt Einstellhalle und Kurzzeitparkplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den vorliegenden Nutzungsplänen 1:500 "Hotel Post" geplante Zufahrt zur Einstellhalle den geltenden Normen zu entsprechen hat. Ferner sind die vorgesehenen Kurzzeitparkplätze (Besucherparkplätze) so anzulegen, dass die erforderlichen Sichtweiten bei der Zufahrt zur Einstellhalle nicht eingeschränkt werden. Die Kantonspolizei behält sich im Interesse der Verkehrssicherheit vor, bei Vorliegen der Baupläne diesbezüglich abschliessend Stellung zu nehmen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:500 "Hotel Post" vom 13. März 2019 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Folgeverfahren

Zum Folgeverfahren verweisen wir auf die Ausführungen im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Juli 2018 (vgl. Kap. 3 "Bemerkungen zum Folgeverfahren").

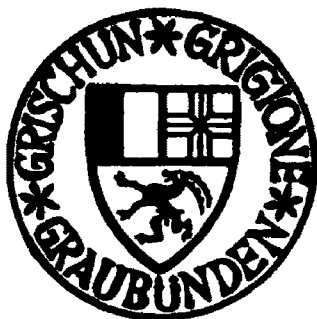
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. März 2019 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 60 und Art. 76^{bis}) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:500 Hotel Post** vom 13. März 2019 wird mit dem Hinweis in den Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Pontresina wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

6. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin