

Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel Post**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Pontresina, CH-7504 Pontresina

Kontaktperson

Martin Aebli, Gemeindepräsident

+41 81 838 81 81

martin.aebli@pontresina.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Lippuner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 76

m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017 - Oktober 2018

Bearbeitungsstand

14. März 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Neubauprojekt Hotel Post	4
1.3	Nutzungsplanerische Rahmenbedingungen	5
1.4	Ziele und Inhalte der Teilrevision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.2	Vorprojekt Hotel Post	7
3.3	Wirtschaftliches Gutachten	8
3.4	Ortsbild / Ortsbau / Gestaltung	8
4	Interessenabwägung	10
5	Umsetzungskonzept	12
5.1	Projektbezogene Nutzungsplanung	12
5.2	Art und Mass der Nutzung	13
5.3	Gestaltung	13
5.4	Erschliessung	14
5.5	Rückfallklausel	14
6	Umsetzung in der Ortsplanung	15
6.1	Teilrevision Zonenplan	15
6.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	15
6.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	15
6.4	Teilrevision Baugesetz	15

Anhang

Anhang A – Vorprojekt Hotel Post, Mst. 1:500 (Pläne Gion A. Caminada Architekturbüro, 29.08.2017)

Anhang B – Modellfotos (Gion A. Caminada Architekturbüro, 13.10.2017)

Anhang C – Wirtschaftliches Gutachten (Cresta & Partner SA, 30.08.2018)

Anhang D – Bericht architekturhistorische Beurteilung (Bauberaterin M. Mathis, 15.04.2016)

Anhang E – Bericht ortsbauliche Einfügung Neubauten (Bauberaterin M. Mathis, 21.09.2018)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Pontresina wurde im Wesentlichen am 27. Oktober 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 30. Juni 2009 durch die Regierung des Kantons Graubünden genehmigt (RB Nr. 677). Das geltende Baugesetz wurde am 26. November sowie am 2. und 4. Dezember 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 29. Juni 2004 von der Regierung genehmigt.

1.2 Neubauprojekt Hotel Post

Das zwei-Sterne Hotel Post befindet sich im Ortskern von Pontresina in der Hotelzone. Das Areal auf Parzelle Nr. 1804 ist mit einer viergeschossigen Hauptbaute mit seitlichem Annexbau mit Dachterrasse überbaut. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 3'275 m² und grenzt im Nordosten an die Via Maistra. Das Hotel hat 37 Zimmer mit 65 Betten.

Das Hauptgebäude, einst Postumschlagsplatz und Pferdewechselstation, wurde 1894-1895 erbaut. Durch Um- und Ausbauten in den dreissiger und fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts wurde der ursprüngliche Neurenaissance Bau in einen sachlichen Flachdachbau umgewandelt (Abb. 1).



Abb. 1: Bestehendes Hauptgebäude Hotel Post, Ansicht von Osten

In der heutigen Ausstattung ist das bestehende Hotelareal unternutzt. Die Bausubstanz sowie die technischen Hausinstallationen sind stark erneuerungsbedürftig. Die Grundrissstruktur ist nicht mehr zeitgemäss. Eine Erneuerung und Instandstellung des Bestandes wäre äusserst aufwendig und mit nur 65 Betten liesse sich der Betrieb nicht länger rentabel weiterführen.

Die bisherigen Hoteleigentümer beabsichtigen die Liegenschaft zu verkaufen. Die künftigen Eigentümer sind erfahrene Hoteliers aus der Region und haben sich den Kauf der Liegenschaft durch ein Kaufrecht gesichert. Sie beabsichtigen das Hotel vollständig durch einen zeitgemässen Neubau zu ersetzen, welcher die Anforderungen an eine wirtschaftlich tragbare Hotelanlage erfüllt.

1.3 Nutzungsplanerische Rahmenbedingungen

Aufgrund der geltenden Grundordnung ist das Hauptgebäude als erhaltenswerte Baute eingestuft. Gemäss Art. 93 Abs. 2 Baugesetz dürfen erhaltenswerte Bauten nicht vollständig abgebrochen werden. Ein Neubauprojekt als Ersatz für das bestehende Gebäude erfordert daher zwingend eine Anpassung der geltenden Nutzungsplanung. Dies soll im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung erfolgen.

1.4 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Mit der vorliegenden, projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemässen, qualitativ hochstehenden Hotelprojekts am Standort des bestehenden Hotels Post geschaffen werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Pontresina hat das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung beauftragt. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Renzo Fachin eingesetzt.

Die künftigen Eigentümer der Hotelliegenschaft haben den international bekannten Architekten und ETH-Architekturprofessor Gion A. Caminada, Vrin mit der Entwicklung eines Vorprojekts beauftragt, welches als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung dient (s. Anhang A).

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Oktober 2017 – Februar 2018
Verabschiedung durch den Gemeindevorstand	Februar 2018
Kantonale Vorprüfung	März – Juli 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	November – Dezember 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	13. März 2019
Beschwerdeaufgabe	März – April 2019

2.3 Kantonale Vorprüfung

Das Revisionsprojekt wurde am 26. Februar 2018 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 20. Juli 2018 hat der Kanton die Vorlage im Wesentlichen positiv beurteilt. Einige darin enthaltene Empfehlungen wurden soweit möglich in der Revisionsvorlage berücksichtigt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Revisionsvorlage wurde während der Zeit vom 1. November bis zum 1. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Informationen der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand einreichen. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschlussfassung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. März 2019 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Grundlagen

3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Pontresina umfasst folgende für die vorliegende Teilrevision relevanten Inhalte (Abb. 2):

- Hotelzone (Art. 60 und 76 Baugesetz)
- Schützenswerte Bauten (Pavillon) (Art. 93 Baugesetz)
- Erhaltenswerte Baute (Hotel Post) (Art. 93 Baugesetz)
- Erhaltenswerte Einfriedungen (Art. 94 Baugesetz)
- Freihaltebereich A (Art. 95 Baugesetz)
- Aussichtsschutz (Art. 97 Baugesetz)
- Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen (GGP entlang Via Maistra)
- Bereich mit Höhenbeschränkung, bergseitig max. 3 Geschosse (GGP entlang Via Maistra)

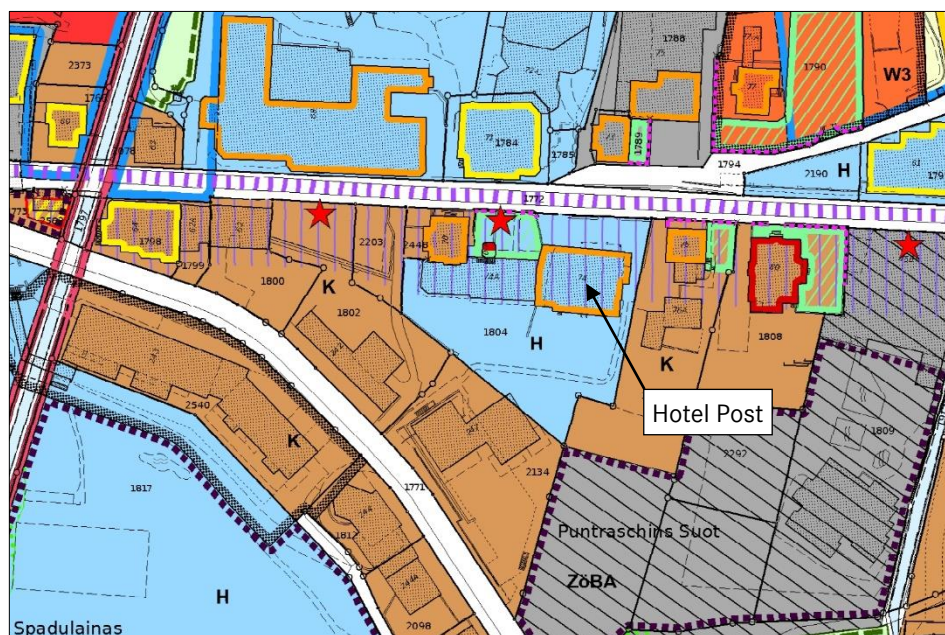


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan im Projektbereich

3.2 Vorprojekt Hotel Post

Die künftigen Eigentümer des Hotels Post beabsichtigen, am heutigen Standort den Neubau eines drei-Sterne Hotels mit 32 Hotelzimmern und 7 touristisch bewirtschafteten Wohnungen (2 bis 4 Zimmer) mit insgesamt 82 – 94 warmen Betten zu realisieren. Zum Hotel gehören zudem eine Lounge, eine Bibliothek, ein Speisesaal mit Küche sowie Wellnesseinrichtungen. Ergänzend sind ein öffentliches Restaurant/Bar mit Gartenbereich auf Niveau der Via Maistra sowie eine kleine Kunstgalerie geplant. Für die Querfinanzierung des Hotels ist weiter der Bau von 7 Zweitwohnungen (2.5 bis 4.5 Zimmer) vorgesehen.

Die Parkierung für Hotel und Wohnungen erfolgt in einer unterirdischen Parkierungsanlage mit 37 Autoabstellplätzen mit Ein- und Ausfahrt über die Via Maistra im Süden des Hotels. Weitere 30 Autoeinstellplätze sind in einer externen Einstellhalle auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2134 bereits bestehend.

Im Vorprojekt von Architekt Gion A. Caminada (s. Anhang A) ist das geplante Bauvorhaben bezüglich Lage, kubische Gliederung, Aussenräume, Nutzung, Erschliessung und Parkierung in den Grundzügen aufgezeigt (Abb. 3, Modell). Das Vorprojekt dient als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung.



Abb. 3: Modellfoto Vorprojekt

3.3 Wirtschaftliches Gutachten

Die Bauherrschaft hat von der Firma Cresta & Partner SA, St. Moritz ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit des Hotelprojektes erstellen lassen (s. Anhang C). Dabei wurden zwei Varianten mit der Instandsetzung des bestehenden Hotels und einer dritten Variante mit dem Abbruch des bestehenden und Neubau des Hotels gemäss dem Projekt von G. Caminada gegenüber gestellt. Die Querfinanzierung durch 20 % Zweitwohnungen ist unabdingbar. Das Fazit lautet wie folgt:

„Nur die dritte Variante bietet ausreichend Ertragspotential, um die notwendigen Rücklagen für die grosszyklischen Renovationen zu bilden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die dritte Variante klar zu favorisieren.“

3.4 Ortsbild / Ortsbau / Gestaltung

3.4.1 ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügt Pontresina über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Aufnahme der Gemeinde Pontresina im ISOS erfolgte vor 38 Jahren (1980), ist somit veraltet und eine Neubeurteilung wäre notwendig.

Gemäss ISOS liegt das Gebäude im Gebiet/Baugruppe 2 „Strassendorf San Spiert 17. – 20. Jh.“ mit Aufnahmekategorie BC (*spezifischer Charakter von Bauten und Freiräumen mit unterschiedlichen epochenspezifischen Merkmalen*) und Erhaltungsziel B (*Erhaltung der Struktur*), d. h. eine relativ niedrige Einstufung.

Das Gebäude selbst ist im ISOS nicht als wertvolles Einzelelement eingestuft (keine räumliche Qualität, keine architekturhistorische Qualität, keine besondere

Bedeutung). Aus diesem Grund wird für das Hotel Post auch kein Erhaltungsziel definiert. Weiter findet das Hotel Post auch keine Erwähnung im Bündner Verzeichnis von Leza Dosch noch im Kunstführer durch die Schweiz eine Erwähnung.

Das bestehende Hotel Post liegt - vermutlich wegen der ursprünglichen Funktion als Posthaltestelle - leicht zurückversetzt an der Via Maistra. Es fügt sich ein in eine Reihe von kubischen, neoklassizistischen Villen. Aufgrund seiner speziellen Funktion als Hotel weist es jedoch im Vergleich zu den Villen in der Nachbarschaft ein grösseres Volumen und gegenüber der Via Maistra vier statt drei Geschosse auf.

Wichtig für den Charakter der Bebauungsstruktur an der Via Maistra ist, neben der kubischen Form, die rhythmische Setzung der kompakten Baukuben mit Freiräumen und Durchsichten zwischen den Einzelbauten. Diesem Umstand trägt auch der geltende Generelle Gestaltungsplan Rechnung, der entlang der Via Maistra einen Bereich „Bebauungsstruktur erhalten und ergänzen“ festlegt.

Das vorliegende Vorprojekt berücksichtigt die Anforderungen des ISOS. Der geplante Neubau hat eine markante kubische Form, liegt wie die klassizistischen Villen an der Via Maistra, ist gleich hoch wie der Vorgängerbau und die Zwischenräume entlang der Gebäudereihe mit der Möglichkeit des Ausblicks in die Ferne werden im Wesentlichen beibehalten.

Es kann somit festgehalten werden, dass mit dem Vorprojekt der spezifische Charakter des Ortes und die prägende Siedlungsstruktur gewahrt werden.

3.4.2 Architekturhistorische Beurteilung

Als Grundlage für die Beurteilung des historischen und architektonischen Wertes des bestehenden Hotels Post liegt ein Bericht mit Fotodokumentation vor, verfasst von der Bauberaterin der Gemeinde, Mengia Mathis, dipl. Arch. ETH/SIA, S-chanf vom 15. April 2016 (s. Anhang D).

Fazit des Berichtes ist, dass im Innern des Hotels zwar wenige Einzelheiten aus der Entstehungszeit erhalten sind, diese aber nicht von hohem Wert sind und keinen Zusammenhang zu bilden vermögen. Das Innere des Hotels ist aus gestalterischer und architekturhistorischer Sicht durch unzählige Eingriffe als Gesamtes nicht erhaltenswert.

Von architekturhistorischem und gestalterischem Wert sind lediglich die gut erhaltenen Fassaden der ehemaligen Hauptbaute. Die Südost- sowie die Südwestfassade sind bis auf wenige Details erhalten. An der Nordfassade sind die zwei obersten Stockwerke erhalten und weisen auf die ehemalige Qualität des Gebäudes hin. Das heutige Bild der Nordost- und Nordwestfassade ist aus gestalterischer Sicht schlecht gelöst. Um die Qualität der Hauptfassade auch an der Via Maistra wieder herzustellen, müsste man die Vorbauten abbrechen und den ursprünglichen, klaren Baukörper wieder herauschälen.

3.4.3 Ortsbauliche Beurteilung

Die Bauberaterin der Gemeinde, Mengia Mathis, hat die Projektentwicklung von Anfang an begleitet. In ihrem Bericht vom 21. September 2018 hat sie die ortsbauliche Einfügung der Ersatzneubauten beurteilt (s. Anhang E).

Fazit der Beurteilung ist, dass das bestehende Hotel abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden kann. Voraussetzung ist, dass das Neubauprojekt bezüglich Ortsbau und Architektur bis ins letzte Detail sehr hohen Anforderungen genügt. Das Neubauprojekt fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur ein ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Bezüglich der Bildung der Strassenflucht und der Freilegung der Villa Bellavita vermag das Projekt die Situation gar zu verbessern. Einzig der im Baufeld 3 geplante Treppenaufbau beeinträchtigt teilweise die Aussicht. Dieser berechtigten Kritik wurde Rechnung getragen, indem durch die Verlegung des Gartenpavillons die Aussicht erweitert wird und der Treppenaufbau als weitgehend verglaste Baukörper auszubilden ist (vgl. Art. 76bis Abs. 7 Baugesetz).

4 Interessenabwägung

Beim vorliegenden Projekt sind wichtige, gegensätzliche Interessen im Spiel, die es darzulegen, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen gilt. Auf der einen Seite gibt es das historische Hotelgebäude von 1895, welches im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Baute bezeichnet ist. Auf der anderen Seite steht das Interesse, das Hotelgebäude durch einen Neubau zu ersetzen, dies als einzig mögliche, betriebswirtschaftlich tragbare Lösung.

Architekturhistorische Interessen

Das Gebäude hat bezüglich Ortsbau (Lage, Form) und Architekturgeschichte eine gewisse Bedeutung. Wie aus der Beurteilung der Bauberaterin (Kap. 3.4.2) hervorgeht, wurde jedoch das ursprüngliche Gebäude durch spätere Aufstockungen, Anbauten und Umbauten massiv verändert. Im Inneren des Gebäudes sind keine wertvollen Räume oder Ausstattungen vorhanden. Lediglich an einigen Fassaden ist noch die Qualität des ursprünglichen Neurenaissance-Baus erkennbar. Somit hat das Gebäude vor allem eine ortsbauliche Bedeutung bezüglich Lagequalität als Bestandteil der Bebauung aus dem 19. Jahrhundert entlang der Talseite der Via Maistra. Die Bauberaterin kommt denn auch zum Schluss, dass das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden kann, dies unter der Voraussetzung, dass der Neubau bezüglich Ortsbau und Architektur sehr hohen Anforderungen genügt (s. Kap. 3.4.3). Gemäss der Bauberaterin sind diese Anforderungen mit dem Richtprojekt von Architekt G. Caminada weitgehend erfüllt. Lediglich der geplante Treppenaufbau in Baufeld 3 wird kritisch beurteilt.

Wirtschaftliche Interessen

Die Bauherrschaft hat die Möglichkeiten der Erhaltung und des Umbaus des Hotels geprüft. Aufgrund der stark veralteten Substanz und Haustechnik sowie der

gegebenen räumlichen Primärstruktur lässt sich ein Umbau mit Erweiterung wirtschaftlich nicht realisieren. Die erforderlichen notwendigen Rücklagen für die grosszyklischen Renovationen könnten mit dem erwarteten Ertragspotential nicht gedeckt werden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht kann das Hotel nur durch einen vollständigen Ersatzneubau erfolgreich weiter geführt werden (s. Kap. 3.3).

Interessenabwägung

In der heutigen Form kann das Hotel Post mit nur 65 Betten nicht mehr wirtschaftlich weiter betrieben werden. Eine Erneuerung des Bestands mit baulicher Erweiterung ist gemäss wirtschaftlichem Gutachten nicht finanzierbar (s. Anhang C). Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist ein kompletter, grösserer Neubau die einzig mögliche Lösung. Als alternative bliebe nur die baldige Schliessung des Hotels mit unbekannten Folgen.

Das Hotel steht an hervorragender, zentraler Lage an der Via Maistra. Das dem Generellen Gestaltungsplan zugrunde liegende Vorprojekt von Architekt G. Caminada überzeugt bezüglich Ortsbau, Form, Konzeption, Nutzungsmix und Organisation. Die Investoren sind sehr erfahrende einheimische Tourismusfachleute mit festen Wurzeln in der Region. Der beigezogene Architekt G. Caminada gehört national und international zu den bekanntesten Fachleuten in diesem Fach. Damit hat das Projekt sehr grosse Chancen, zu einem erfolgreichen Hotelbetrieb sowie zu einem neuen Wahrzeichen für Pontresina zu werden und damit einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Tourismusorts Pontresina zu leisten. Die Hotellerie ist ein zentraler Faktor für die örtliche Tourismuswirtschaft. Entsprechend ist das öffentliche Interesse an der Realisierung dieses Hotels sehr hoch.

Diesen wichtigen wirtschaftlichen Interessen ist der Verlust eines historischen Gebäudes entgegen zu stellen. Wie aus den Beurteilungen der Bauberaterin hervorgeht, ist das Gebäude nicht sehr wertvoll. Ein Abbruch kann befürwortet werden, wenn an der ortsbaulichen und architektonischen Qualität hohe Anforderungen gestellt werden. Mit dem Vorprojekt von Architekt G. Caminada sind der Gemeindevorstand wie auch die Bauberaterin der Überzeugung, ein hochwertiges Projekt vorliegen zu haben. Die Investoren und künftigen Eigentümer der Hotelliegenschaft haben sich bereit erklärt, bei der weiteren Projektierung und Ausführungsplanung die Zusammenarbeit mit Architekt G. Caminada weiter anzustreben. Ebenso haben sie sich für einen Nutzungsmix entschieden, bei dem die klassische Beherbergung deutlich überwiegt.

Zusammenfassend kommt der Gemeindevorstand zum Schluss, dass die wirtschaftlichen Interessen, aber auch die ortsbaulichen und architektonischen Interessen an der Realisierung eines qualitativ hochstehenden Hotels die Interessen an der Erhaltung des alten Hotels bei weitem überwiegen.

5 Umsetzungskonzept

5.1 Projektbezogene Nutzungsplanung

Die Realisierung des Hotelprojektes erfordert eine Anpassung und Ergänzung der Grundordnung im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung. Folgende Aspekte sind zu regeln:

Nutzungsart

Der mit der Bauherrschaft vereinbarte Nutzungsmix erfordert eine verbindliche Regelung über Art, Mass und Verortung der Nutzungen.

Baumasse

Das Vorprojekt weicht bezüglich Baumasse von den geltenden Vorschriften der Hotelzone wie folgt ab, was eine entsprechende Regelung erfordert:

- Zulässige Gebäudehöhe: 15 m Projekt: ca. 16 m (wie Bestand)
- Zulässige Gebäudelänge: 50 m Projekt: ca. 52 m

Die Ausnützungsziffer von 1.0 wird nicht überschritten. Ebenso wird der Grenzabstand von 5 m eingehalten.

Schutzbestimmungen

Die geltenden Schutzbestimmungen gemäss Generellem Gestaltungsplan werden wie folgt behandelt:

- Erhaltenswerte Baute:
Diese Schutzbestimmung ist infolge des erforderlichen Abbruchs des Hotels aufzuheben. An ihrer Stelle treten strenge Gestaltungsmassnahmen und -anforderungen.
- Freihaltebereich:
Der Freihaltebereich entlang der Via Maistra wird durch ein gleichwertiges Bau-
feld mit Hochbauverbot auf Ebene Via Maistra ersetzt. Dieser Bereich soll neu
als attraktiver Aussensitzplatz zum Restaurant und Hotel gestaltet werden.
- Erhaltenswerte Einfriedung:
Die bestehende Einfriedungsmauer entlang der Via Maistra wird durch die ge-
plante neue Aussenraumgestaltung ersetzt, weshalb die Erhaltungsbestimmun-
gen im Gen. Gestaltungsplan aufzuheben sind.
- Schützenswerter Pavillon:
Der Pavillon gehörte früher zur Villa Bellavita und wurde in den 80-er Jahren i.
R. der Erweiterung des Hotels Post verlegt. Der Pavillon hat seitdem seine ur-
sprüngliche Funktion verloren, wirkt in der Situation bezugslos, behindert die
Aussicht und dient nur noch als Abstellraum für Gartenmöbel. Er soll daher mit
gleichem Schutzzumfang in den unteren Garten verlegt werden.

– Aussichtsschutz:

Die Qualität der bisherigen Aussicht ab der Via Maistra Richtung Westen wird mit detaillierten Gestaltungsmassnahmen weiterhin gewährleistet. Mit den geplanten Gestaltungsmassnahmen - Baufeld 5 mit Hochbauverbot ab Kote Via Maistra, Baufeld 4 mit Brüstung als Absturzsicherung - werden der Zwischenraum und die Durchsicht/Aussicht auch künftig gewährleistet. Durch die Verlegung des Pavillons wird der Zwischenraum entlastet. Der geplante, in das Aussichtsfeld hineinragende Treppenkörper (Baufeld 3) wird als durchsichtiger, verglaster Körper ausgebildet.

5.2 Art und Mass der Nutzung

Die Parzelle Nr. 1804 wird vollumfänglich (3'275 m²) von der Hotelzone in die neu geschaffene „Hotelzone Post“ mit eigenen baugesetzlichen Bestimmungen umgezont.

Lage, Ausdehnung und Höhe der vorgesehenen Baukörper werden gestützt auf das Vorprojekt durch Baufelder mittels Baulinien und Mantellinien festgelegt. Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt über Mantellinien (vgl. Schnitte A–D im Generellen Gestaltungsplan). Wie bei der herkömmlichen Hotelzone gilt eine Ausnutzungsziffer von 1.0. Zum Schutz der Hotelnutzung vor Zweckentfremdung dürfen Wohnungen nur innerhalb eines beschränkten „Bereichs Wohnungen“ (am westlichen Rand der Parzelle) realisiert werden. Zudem darf zum Schutz der Hotelnutzung nur bei den Zweitwohnungen Stockwerkeigentum begründet werden.

5.3 Gestaltung

Im Generellen Gestaltungsplan werden folgende Inhalte angepasst oder aufgehoben:

- Die Festlegung „Erhaltenswerte Baute“ für das Hauptgebäude des bestehenden Hotels Post wird aufgehoben.
- Die Festlegung „Schützenswerte Baute“ für den Pavillon wird am derzeitigen Standort aufgehoben und am neuen Standort festgelegt (Verlegung).
- Der Freihaltebereich A wird aufgehoben und durch neue Festlegungen ersetzt (Baufeld 5 mit Hochbauverbot ab Niveau Via Maistra).
- Die erhaltenswerte Einfriedung wird aufgehoben. Eine allfällige neue Einfriedung des Aussensitzplatzes wird Aufgabe des Projekts bilden.
- Durch die neuen Festlegungen (Baufelder 4 und 5 mit Bau- und Mantellinien) wird die Aussicht im bisherigen Rahmen weitgehend gewährleistet (s. Abb. 4).

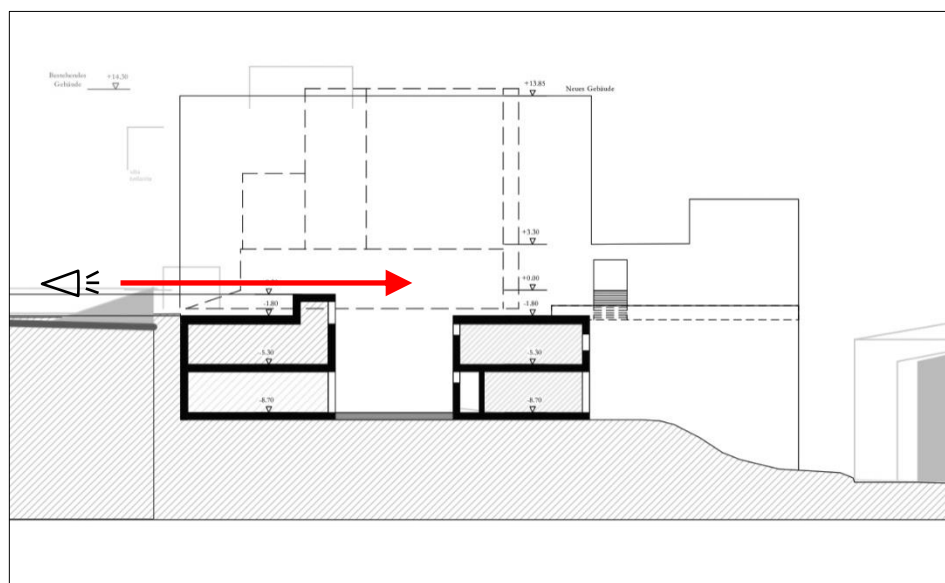


Abb. 4: Aussichtsschutz: Schnitt Vorprojekt im Bereich des geplanten Gartenrestaurants

- In Anlehnung an das bestehende viergeschossige Hotelgebäude wird das neue Hotel ebenfalls vier Geschosse aufweisen. Diese Höhe wird durch Mantellinien festgelegt. Hotels sind Sonderbauten und dürfen sich durchaus von gewöhnlichen Wohnbauten durch ihre Kubatur und Höhe unterscheiden.

5.4 Erschliessung

Die Zufahrt zur geplanten unterirdischen Parkieranlage wird im Südosten des Hotelareals ab der Via Maistra festgelegt. Alle Pflichtparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Kurzzeitparkplätze im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

5.5 Rückfallklausel

Die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung hat eine zeitlich beschränkte Dauer. Bei Nichtrealisierung des Projektes innert 5 Jahren fällt die vorliegende Teilrevision automatisch und entschädigungslos dahin und es gilt die vorhergehende Nutzungsplanung. Damit wird verhindert, dass im Falle einer Nichtrealisierung dieses Projektes der Weg für andere Projekte ohne besonderen Aufwand offenbleibt.

6 Umsetzung in der Ortsplanung

6.1 Teilrevision Zonenplan

- Die Parzelle Nr. 1804 wird von der Hotelzone in die „Hotelzone Post“ umgezont

6.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

- Aufhebung der Festlegung „Erhaltenswerte Baute“ für das Hauptgebäude des Hotels Post (Gebäude Nr. 74)
- Aufhebung der Festlegung „Schützenswerte Baute“ für den Pavillon am heutigen und gleiche Festlegung an neuem Standort (Verlegung)
- Aufhebung des Freihaltebereichs A und der erhaltenswerten Einfriedung (Ersatz durch Baufeld 5 mit Höhenbeschränkung auf Kote der Via Maistra)
- Festlegung der Baufelder 1 - 5 mit Baulinien und max. Höhenkoten (Mantellinien)
- Festlegung des Bereichs für Wohnungen

6.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

- Geplante Zufahrt zur unterirdischen Parkieranlage
- Bereich für Kurzzeitparkplätze im Freien

6.4 Teilrevision Baugesetz

- Ergänzung von Art. 60 (Zonenschema) mit der Regelbauweise für die „Hotelzone Post“
- Neuer Art. 76bis, Hotelzone Post mit im Wesentlichen folgenden Regelungen:
 - Zulässige Nutzungen: Hotels, touristisch bewirtschaftete Wohnungen (max. 25 % HNF), Zweitwohnungen (max. 20 % HNF), Dienstleistungsbetriebe (max. 20 % HNF)
 - Beschränkung der Zulässigkeit von Stockwerkeigentumsbegründung auf die Zweitwohnungen
 - Setzung der Baukörper und der Baumasse gemäss Gen. Gestaltungsplan
 - Gestaltung gemäss Richtprojekt
 - Regelung der Parkierung (unterirdisch/oberirdisch)
 - Rückfallklausel für die projektbezogene Nutzungsplanung mit Frist von fünf Jahren

Chur, 14. März 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung / ml, om