

Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Sportpavillon**

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 Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar – Februar; Oktober – Dezember 2014

Bearbeitungsstand

2. Dezember 2014

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	6
2.1	Organisation der Planungsträger	6
2.2	Kantonale Vorprüfung	6
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	7
2.4	Beschluss Gemeindeversammlung	8
2.5	Beschwerdeaufgabe	8
3	Grundlagen	8
3.1	Regionaler Richtplan	8
3.2	Vorprojekt Sportpavillon	9
3.3	Gestaltung / Ortsbild	10
4	Anpassungen in den Planungsmitteln	12
4.1	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	12
4.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	12
4.3	Teilrevision Baugesetz	12

Anhang

Anhang A – Öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 21. März 2013

Anhang B – Vorprojekt Sportpavillon der Stricker Architekten AG Pontresina vom 9. Januar 2014

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Bestehende Nutzungen

Das Areal «Sportpavillon» auf Parzelle Nr. 1661 wird heute von verschiedenen, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Anlagen belegt. Im Sommer stehen vier Tennisplätze, ein Spielplatz und eine Spielwiese zur Verfügung. Im Winter wird ein Natureisfeld für Eisläufer, Curling-, Eisstock- als auch Hockeyspieler erstellt. Am Rande des Gebiets befinden sich das Restaurant «Sportpavillon» und einige Parkplätze.

Die Parzelle Nr. 1661 steht im Eigentum der Bürgergemeinde Pontresina. Die Sportanlagen werden von der politischen Gemeinde betrieben. In der heutigen Ausstattung ist das Areal unternutzt und die Bauten und Anlagen sind grösstenteils veraltet.

Projekt Hotel Sportpavillon mit Sportplätzen

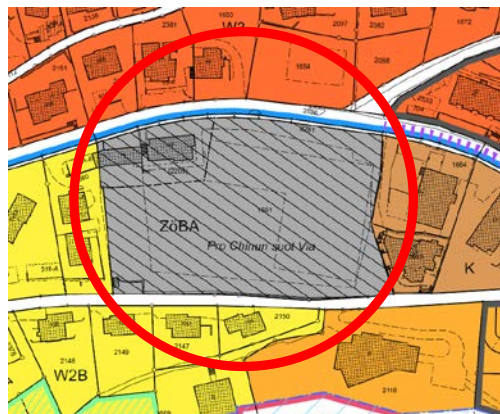
Die Planungsgesellschaft «pass per pass» beabsichtigt am Standort «Sportpavillon» die Realisierung eines Hotelbetriebs mit etwa 200 Betten und integriertem öffentlichem Restaurant. Abgesehen von einer Wohnung für die Hoteldirektion sind keine weiteren Wohnnutzungen vorgesehen. Nebst Hotel, Restaurant mit Seminarraum und Bar im Hauptgebäude beinhaltet das Projekt die Neuerrichtung des Eishockey- und Curling-Feldes (Winter) respektive eines Spielplatzes und dreier Tennisplätze (Sommer) mit dazugehörigen Infrastrukturräumlichkeiten in einem oder zwei Nebengebäuden.

Die Parkierung für Hotel, Restaurant und Sportanlagen erfolgt grösstenteils in einer unterirdischen Garage.

Betriebskonzept

Die politische Gemeinde und die Bürgergemeinde Pontresina sind bestrebt, die Attraktivität des Areals «Sportpavillon» zu steigern und den Boden besser zu nutzen sowie zur Stärkung des Tourismusortes Pontresina «warme» Betten zu generieren. Die Bürgergemeinde beabsichtigt, die Parzelle im Baurecht für die Errichtung eines Hotels mit Sportanlagen abzutreten. Das Hotel soll durch einen privaten Investor erstellt und betrieben werden. Der Bau und Betrieb der Sport- und Spielplätze mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen obliegt hingegen der politischen Gemeinde.

Das Areal liegt innerhalb der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 1661 (9273 m²). Das Bauvorhaben bedingt eine Umzonung der Parzelle Nr. 1661 in eine Spezialzone für Hotels und Sportanlagen. Zusätzlich sind der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschließungsplan anzupassen.



2 Verfahren

2.1 Organisation der Planungsträger

Durch die Stricker Architekten AG, Pontresina wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet, welches der vorliegenden Planung als Grundlage dient. Die Gemeinde Pontresina hat das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung beauftragt. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und für die Sachbearbeitung M. Zahner eingesetzt.

Zwischen der Planungsgesellschaft «pass per pass», der Politischen Gemeinde Pontresina sowie der Bürgergemeinde Pontresina wurde im Hinblick auf die projektbezogene Planung eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend kooperativer Planung Sportpavillon im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) abgeschlossen (Anhang A).

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2014 hat das ARE, nach einer verwaltungsinternen Vernehmlassung, das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv beurteilt. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anregungen angebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Baurechtsvertrag Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit muss im Hinblick auf die regierungsrätliche Genehmigung die Baurechtsgewährung vorliegen.	Der Baurechtsvertrag wird zu Händen der Genehmigung durch die Regierung beigebracht.
Rückfallklausel Es ist eine Frist zur Realisierung des Projektes vorzusehen, wonach das Gebiet bei Nichtüberbauung entschädigungslos in den ursprünglichen Rechtszustand zurückfällt.	Das Baugesetz wird mit einer entsprechenden Vorschrift ergänzt (vgl. Art. 76a Abs. 8).
Bauberatung Zur Qualitätssicherung bei der weiteren Umsetzung des Konzeptes ist die Bauberatung beizuziehen.	Im Baubesetz wird die Bauberatungspflicht aufgenommen (vgl. Art. 76a Abs. 9).

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 20. März 2014 bis 5. Mai 2014 wurde die Revisionsvorlage 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 Information und Mitwirkungsmöglichkeit der Bevölkerung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand einreichen. Von dieser Möglichkeit haben fünf Interessierte Gebrauch gemacht. Die dabei vorgebrachte Kritik am Vorhaben kann sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Hauptzufahrt zum Hotel solle nicht vor den Hauseingängen der Liegenschaften auf Parzelle Nr. 1660 durchführen.
- Der zu erwartende Mehrverkehr führe zu einer Verminderung der Wohnqualität und Wertminderung der umliegenden Objekte.
- Ein Hotel solle an einer mit dem öffentlichen Verkehr besser erschlossenen Lage realisiert werden.
- Das geplante Bauvolumen würde nicht in das angrenzende Wohngebiet passen.
- Das Projekt sei nicht landschafts- und ortsbildverträglich.
- Der bestehende Sportplatz solle nicht umgenutzt werden.

Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben im Detail geprüft und schriftlich beantwortet mit im Wesentlichen folgenden Ausführungen:

- Die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehene Einfahrt steht im Einklang mit dem 1957 auf der Nachbarparzelle Nr. 1660 eingeräumte Durchgangs- und Durchfahrtsrecht zugunsten eines Hotelbetriebs.
- Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Ortsbildschutzes. Die Anliegen der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung werden mit der vorgesehenen Nutzungsintensivierung innerhalb einer kompakten Siedlung erfüllt.
- Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baulinien für die Baufelder 1–3 grenzen die Überbaumöglichkeiten genau ein. Durch die Situierung der Baufelder sowie die maximalen Höhenkoten wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht zu mächtig erscheinen wird. Ebenfalls wird dadurch eine höchstens geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke gewährleistet. Eine nach geltender Rechtslage (Vorschriften für Bauten in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) realisierbare Baute könnte weit grössere Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

- Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III bzw. II für die angrenzende Wohnzone sind einzuhalten. Damit werden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen des gesetzlich zulässigen liegen.
- Die Sportplatz-Gesamtfläche wird durch das Hotel reduziert. Das Sportangebot (Eislauf, Eishockey, Eisstöck und Curling im Winter; Tennis und Spielplatz im Sommer) hingegen nicht. Die Spiel- und Sportanlagen werden weiterhin öffentlich zugänglich sein und das Angebot insgesamt aufgewertet.

An der Ortsplanungsvorlage werden mit folgenden Ausnahmen keine Änderungen vorgenommen:

- Das Baugesetz wird mit einer Vorschrift ergänzt, wonach für die Hotelzone «Sportpavillon» die Bauberatung obligatorisch ist.
- Im Baugesetz wird eine Rückfallklausel vorgesehen.

2.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2014 die vorliegende Teilrevision in schriftlicher Abstimmung mit 104:61 Stimmen angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 12. Dezember 2014 bis 10. Januar 2015.

3 Grundlagen

3.1 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Oberengadin (RRIP) wurde mit RB Nr. 1200 am 18. Dezember 2012 von der Regierung genehmigt. Für das vorliegende Projekt «Sportpavillon» sind insbesondere die im Folgenden aufgeführten Punkte aus dem Bereich Siedlung und Ausstattung von Bedeutung:

Siedlungsstruktur

Gemäss RRIP zählt die Gemeinde Pontresina zum Kerngebiet des Oberengadins. Dieses ist sowohl Einwohner- als auch Arbeitsplatzschwerpunkt der Region und Erschliessungsschwerpunkt mit logistischen und touristischen Einrichtungen sowie Schwerpunkt der regionalen Ausstattung. Die Struktur der Besiedlung im Oberengadin soll auf eine Stärkung des Kerngebiets als funktionierender Schwerpunkt mit regionalen Einrichtungen der Versorgung, der Ausstattung sowie von touristischen Einrichtungen abzielen. Das Kerngebiet ist Träger der wirtschaftlichen Entwicklung

der Region und Versorgungsschwerpunkt. Die besten Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung und für regionale Versorgungseinrichtungen werden entsprechend konsequent genutzt (S 5.1 B. c. RRIP).

Siedlungsgebiet

Der RRIP legt als Ziel fest, dass die Siedlungsentwicklung im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen soll. Weiter wird mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten eine hochwertige Siedlungsstruktur nach innen angestrebt und der Boden haushälterisch genutzt (S 5.2 B. RRIP). Die Grundsätze des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (S 5.2 B. a. RRIP), der qualifizierten Dichte mit Berücksichtigung der unterschiedlichen Präferenzen der Bevölkerung sowie einer Aufwertung der Siedlungsqualität und Siedlungsstruktur in unternutzten Baugebieten (S 5.2 B. b. und S 5.2 D. RRIP) werden beim zentralen, aber etwas ausserhalb des historischen Ortskerns gelegenen Areal «Sportpavillon» berücksichtigt.

Hotelstandorte

Eine regionale Abstimmung und Beurteilung der Standortkriterien für neue Hotels ist nach RRIP nur vorgesehen, wenn sich diese angrenzend oder ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden. Beim Projekt «Sportpavillon» handelt es sich um einen Standort innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Die Umsetzung kann somit direkt als projektbezogene Nutzungsplanung erfolgen und erfordert auf regionaler Stufe keine zusätzlichen Abklärungen. Den relevanten Grundsätzen der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (S 5.3 B. c. RRIP), der Anbindung in das bestehende Siedlungsgebiet (S 5.3 B. j RRIP) sowie der Erhaltung und Förderung von Beherbergungsbetrieben als wertschöpfungsstarke Einrichtungen der Kernwirtschaft Tourismus (S 5.3 B. k. RRIP) entspricht vorliegendes Projekt.

Abschliessend kann somit festgehalten werden, dass die Errichtung eines Hotels mit angegliedertem Restaurationsbetrieb sowie den diversen Sportmöglichkeiten die Anforderungen des RRIP in optimaler Art und Weise zu erfüllen vermögen.

3.2 Vorprojekt Sportpavillon

Durch die Stricker Architekten AG, Pontresina wurde für das geplante Hotel mit Sportanlagen ein Vorprojekt erarbeitet (Anhang B). Im Projekt werden die Lage und Dimensionen der Gebäude, die Gebäudenutzung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Aussenraumgestaltung mit Sportanlagen aufgezeigt. Das Vorprojekt dient als Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung.

Hotel mit Restaurationsflächen

Das Hauptgebäude besteht aus einem fünfgeschossigen Bau mit Flachdach und Lichthof. Nebst den 97 Hotelzimmern ist im Erdgeschoss (Höhe Sportanlagen) eine Bar/Lounge und ein öffentliches Restaurant für 70–120 Personen mit angegliederter Seminarraum sowie Aussenterrasse vorgesehen. Die Projektpartner (Planungsgesellschaft «pass per pass», Politische Gemeinde, Bürgergemeinde Pontresina) sind übereingekommen, die Erstellung von Wohnungen auszuschliessen. Vorbehalten bleibt eine Wohnung für die Hoteldirektion.

Sportanlagen

Die bestehenden Sportanlagen werden von Grund auf neu erstellt und teilweise neu positioniert. Neu werden für das Sommerhalbjahr drei Tennisplätze errichtet, die Spielwiese bleibt bestehen. Im Winter wird nebst einem dem allgemeinen Eislauf dienenden Eisfeld auch ein Curling-Feld erstellt. Die Gemeinde Pontresina wird zum Betrieb dieser Anlagen ein bis zwei Nebengebäude anschliessend an die Via Maistra errichten. Diese dienen als Lager, Garderobe, Vermietung sowie Garagierung der Eismaschine. Durch die Kombination des Hotels mit der öffentlichen und touristischen Nutzung im Erdgeschoss wird eine optimale Belebung und Attraktivitätssteigerung des Areals «Sportpavillon» erreicht.

Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zum Areal erfolgt ausschliesslich über die Via Maistra. Fussgänger erreichen die Sportanlagen über eine Treppe. Der Haupteingang des Hotels befindet sich an der Via Maistra im ersten Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich der Zugang zum Restaurant und ein direkter Zugang zur Lobby des Hotels. Einige wenige Parkplätze werden auf Höhe des Haupteinganges sowie bei der Zufahrt zur Tiefgarage offen erstellt. Der Grossteil der Parkplätze wird in einer unterirdischen Parkierungsanlage zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind lediglich Parkplätze für Gäste des Restaurants oder der Sportanlagen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt ab der Via Maistra über Parzelle Nr. 1660. Diese Zufahrt ist bereits bestehend und über eine Dienstbarkeit geregelt.

3.3 Gestaltung / Ortsbild

Beurteilung ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügt Pontresina über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Gebiet «Sportpavillon» befindet sich in der Umgebungs-Richtung IX «Verbauter Hang im W» mit der Aufnahmekategorie b («Empfindlicher Teil») und Erhaltungsziel b («Erhalten der wesentlichen Eigenschaften»). Als einziger Hinweis wird erwähnt, dass das Gebiet in der U-Ri IX für Ferienwohnbauten durchaus in Frage komme.

Die Aufnahme der Gemeinde Pontresina im ISOS erfolgte vor 36 Jahren (1980) und ist somit veraltet, eine Neu Beurteilung wäre notwendig. Die zwischenzeitlich erfolgte bauliche Entwicklung in Pontresina wurde im ISOS noch nicht berücksichtigt.

Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist somit die Errichtung eines Hotels an dieser Stelle ohne weiteres möglich. Mit der vorgesehenen Eingliederung des Baukörpers in die sehr grosse Freifläche unter grösstmöglicher Beibehaltung derselben wird eine gute Einbettung des neuen Hotels in den bestehenden Ort erzielt.

Ortsbauliche Einordnung

Grosse und für die örtlichen Verhältnisse monumentale Hotelbauten prägen die Talsilhouette in besonderem Mass und bilden ein Kennzeichen von Pontresina. Diese Hotels wurden grösstenteils im 19. und 20. Jahrhundert vorwiegend entlang der Via Maistra errichtet. Ihren Ursprung haben diese Gebäude teilweise in Engadiner-Bauernhäusern, welche für den aufkommenden Tourismus angepasst wurden und in mehreren Bauphasen zu grossen Hotels erweitert wurden. Architektonisch finden sich vielfältige Formen: Von Weiterführungen ursprünglicher Bauernhäuser über klassizistische Bauten, Hotels im Kastellstil oder nüchterne, sachlich-funktionale Gebäude. Folglich bestehen auch verschiedenste Dachformen. Dabei sind Flachdachkonstruktionen, welche für die Überdeckung der sehr grossen Baukörper eine einfache und naheliegende Lösung sind, am weitesten verbreitet. Die Grundrissabmessungen und Höhen dieser Hotelbauten übertreffen diejenigen der übrigen Bautypen stark. Dementsprechend prägen sie das Ortsbild auf entscheidende Weise. Der nördliche Rand der historischen Bebauung im Gebiet Laret wird durch die imposanten Grossbauten der Hotels Saratz, Kronenhof, Schloss und ehemals Hotel Roseg geprägt. Das geplante Hotel «Sportpavillon» führt diese Art der Bebauung mit grösseren Hotels nun nach Nordwesten weiter. Dabei wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17.5 Meter bei fünf Geschossen ein deutlich kleinerer Bau realisiert als bei den erwähnten Gebäuden mit rund sechs Geschossen (Kronenhof und Roseg) oder etwa zehn Geschossen (ohne Turm) beim Schlosshotel. Die Anordnung des Hauptgebäudes lehnt sich an die charakteristische Grundstruktur von Pontresina an. Die Haupteinschliessung erfolgt direkt von der Hauptstrasse aus. Durch die senkrechte Stellung zur Strasse wird die Sicht auf die imposante Berglandschaft kaum eingeschränkt. Nebst den Durchblicken von der Strasse und den dahinter liegenden Gebäuden erlaubt diese Anordnung der Baute auch einen optimalen Ausblick aller Zimmer in die Landschaft Richtung Bernina und Julier.

4 Anpassungen in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Parzelle Nr. 1661 wird vollumfänglich (9273 m²) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die neu geschaffene Hotelzone Sportpavillon umgezont. Die Lage, Ausdehnung und Höhe der vorgesehenen Baukörper werden mittels durch Baulinien abgegrenzte Baufeldern definiert. Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt über Mantellinien in den Schnitten A-D im Generellen Gestaltungsplan.

4.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird die Zufahrt ab der Via Maistra und die Lage der offenen Parkplätze planerisch festgelegt. Auf die Festlegung des exakten Standortes der Tiefgarage wird hingegen verzichtet.

4.3 Teilrevision Baugesetz

Im Baugesetz ist bereits eine Vorschrift über die Hotelzone (Art. 76) vorhanden. Ebenfalls ist seit einiger Zeit eine Überarbeitung des Baugesetzes im Gange. Da die bisherige Hotelzone in vielen Punkten auf das konkrete Projekt nicht anwendbar wäre (etwa Ausschluss von Personalunterkünften, Wohnungen und Fremdnutzungen im Generellen) ist eine projektbezogene Spezialzone «Hotelzone Sportpavillon» vorgesehen. Das Nutzungsmass stützt sich auf das vorhandene Baugesetz. Im Wesentlichen werden in Art. 76a folgende Punkte geregelt:

- Nutzungsart: Die Nutzungsart wird angelehnt an die Definition eines Hotels im Entwurf des neuen Baugesetzes festgelegt, ergänzt durch die explizite Betonung von Sportanlagen und dem Ausschluss von Wohnnutzungen (ausgenommen Wohnung Hoteldirektion).
- Lage der Bauten: Gebäudeteile die den gewachsenen Boden überragen dürfen nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan definierten Baufeldern erstellt werden. Ausgenommen davon sind einzig betriebsnotwendige Infrastrukturanlagen die nicht in einem der Baufelder platziert werden können wie etwa Bänken, Spielerbänke, Sitzbänke, Tore und ähnliches. Die Länge der Bauten ist innerhalb der Baufelder nicht beschränkt.
- Gebäudehöhen: Die maximalen Höhenkoten gemäss Generellem Gestaltungsplan dürfen nicht überschritten werden. Die maximal mögliche Gebäudehöhe der Hauptbaute beträgt 17.5 Meter, diejenige der Nebenbauten im Osten 5 Meter und im Westen 6.5 Meter. Diese Höhenbeschränkungen können von technischen Aufbauten überschritten werden, dadurch wird etwa ein überdachter Abgang zu den Sportanlagen ermöglicht.
- Parkierung: Pflichtparkplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen.

- Rückfallklausel: Sollte innert acht Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage das Projekt nicht realisiert werden, fällt die Hotelzone entschädigungslos und automatisch in die ursprüngliche, d. h. bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zurück. Alle Festlegungen gelten dann als aufgehoben. Diese Frist verlängert sich, sofern noch Verfahren gegen das Bauvorhaben hängig sind.
- Bauberatung: Eine Bauberatungspflicht wird vorgeschrieben.

Chur, 2. Dezember 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM / MZ