

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE STAMPA



Ortsplanung
Teilrevision Maloja Kulm
vom 3. Dezember 2009

Bericht
Genehmigung

A. Ausgangslage

Die Totalrevision der geltenden Ortsplanung wurde von den Gemeindeversammlungen vom 23. und vom 30. Januar 2003 beschlossen.

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit RB Nr. 878 die Totalrevision mit Bemerkungen, Hinweisen, Vorbehalten und Anordnungen genehmigt, die den Perimeter der Teilrevision nicht betreffen.

Die von der Regierung verlangten Änderungen wurden von der Gemeindeversammlung vom 20. November 2007 angenommen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 985 vom 6. Oktober 2009 genehmigt.

Am 22. Januar 2009 hat die Gemeindeversammlung die Teilrevision betreffend die Kontingentierung der Zweitwohnungen, die Erhebung einer Lenkungsabgabe und die Festlegung der Erstwohnungspflicht für zwei Teilbereiche in Maloja beschlossen. Das kantonale Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

B. Zielsetzung der Teilrevision und Arbeitsverlauf

Die Teilrevision Maloja Kulm wurde von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1997 angenommen und trat mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden (RB Nr. 2036 vom 30. September 1997) in Kraft. Der generelle Gestaltungsplan stellt die wichtige planerische Grundlage für die Zone Maloja Kulm dar.

Die im Jahre 2003 erfolgte Totalrevision der Ortsplanung hatte keine Auswirkungen auf die Zone Maloja Kulm.

Im Jahre 2006 hat die Hotel Maloja Kulm AG der Gemeinde ein Baugesuch eingereicht, das den Umbau von 50% des Bauvolumens für die Errichtung von Zweitwohnungen vorsah. Der Erlös aus dem Zweitwohnungsverkauf hätte die Finanzierung der restlichen Hotelerneuerung ermöglichen sollen. Um die bestehende Hotelstruktur in ihrer Einheit als Ganzes zu erhalten, hat die Baubehörde mit Beschluss vom 24. April 2006 die teilweise Umnutzung des bestehenden Gebäudes nicht genehmigt. Dieser Baubescheid wurde mit Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden weitergezogen. Mit Entscheid vom 21. November 2006 wurde der Rekurs abgewiesen.

Bei der Teilrevision 1997 wurde auch Bereich für die Erstellung von drei Appartementshäusern ausgeschieden. Der Erlös aus diesen Appartements hätte zur Erneuerung des Hotels und der Erstellung des Schwimmbades verwendet werden sollen. Von diesen Massnahmen wurde wenig realisiert. Das Hotel wurde im Jahre 2006 geschlossen und befindet sich nun in einem schlechten baulichen Zustand, der eine Wiedereröffnung nicht zulässt.

Im Frühling 2008 ging das Eigentum der Hotel Maloja Kulm AG (Parzellen Nr. 1169 und 1171) in neue Hände über.

Die Bedeutung des Hotels Maloja Kulm für das Dorf Maloja und für die Region, aber auch als Tor zum Engadin, ist unbestritten; dessen Wiedereröffnung entspricht einem allgemeinen Wunsch. Ziel der Teilrevision ist die Wiederbelebung des historischen Komplexes; dazu müssen neue Infrastrukturen für ein kleines Hotel mit Restaurant und Kiosk erstellt werden.

Die raumplanerischen Änderungsvorschläge wurden im Auftrag der neuen Eigentümerin und in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde und deren Berater in den ersten Monaten des laufenden Jahres vom Architekten Renato Maurizio ausgearbeitet.

Die Unterlagen der Teilrevision wurden im Mai 2009 dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Auf Grund des entsprechenden Berichtes vom 30. Juni 2009 und einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern des ARE wurden die Unterlagen aktualisiert und für die Mitwirkungsaufgabe ergänzt. Der endgültige Vorschlag wurde auch mit Vertretern der Denkmalpflege und des ARE abschliessend besprochen.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 28. September bis 27. Oktober 2009 statt. Dem Gemeindevorstand wurden während der Auflagezeit zwei Eingaben eingereicht. Diese beiden Eingaben wurden vom Gemeindevorstand abgelehnt.

Die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2009 hat diese Teilrevision der Ortsplanung angenommen.

Die Beschwerdeaufgabe wurde in den offiziellen Publikationsorganen vom 17.12.2009 publiziert.

C. Bestandteile der Teilrevision

1. Grundlagen

- **Rechtskräftige Ortsplanung**
 - Baugesetz
 - Zonenpläne 1:1'000 Maloja Süd
 - Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 Maloja Süd
 - Generelle Gestaltungspläne 1:1'000 Maloja Süd
 - Regierungsbeschluss Nr. 878 vom 15. Juni 2004
- **Maloja Kulm**
 - Ortsplanung: Teilrevision 1997 mit RB Nr. 2036 vom 30. September 1997
 - Entscheid Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden vom 21. November 2006
 - Expertise Fravi&Fravi vom 9. Januar/12. Februar 2008
 - Vorschläge Arch. Renato Maurizio
 - Vorprüfung durch den Kanton: Bericht vom 30. Juni 2009

2. Konzept

Das Hotel Kulm weist gegenwärtig eine dreiteilige Struktur auf; sie besteht aus drei verschiedenen Bauten, die im Laufe der Jahre entstanden sind:

- Zentraler Teil: Herzstück des Gebäudes, sehr gut erkennbar im Grundaufbau; das Innere wurde im Jahre 1648 erstellt;
- Südflügel: im Jahre 1870 entstanden, als der bestehende Bau um ein Stockwerk erhöht und nach Süden erweitert wurde;
- Nordanbau: in den Jahren 1910-1912 nach Plänen der Architekten Koch & Hartmann von St. Moritz entstanden.

In den darauffolgenden Jahren wurden verschiedene Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen, darunter auch Erweiterungen, welche die architektonische Erscheinung des Komplexes immer mehr beeinträchtigt haben.

Der generelle Gestaltungsplan sieht den Schutz der ursprünglichen Bausubstanz vor und klassifiziert sie als erhaltungswürdig im Sinne von Art. 13 Abs. 3b) des Baugesetzes.

Ziel der neuen Einzonung ist somit die Erhaltung der ursprünglichen Strukturen aus dem Jahre 1648; für die übrigen Teile der Überbauung besteht die Möglichkeit einer nach modernen Gesichtspunkten ausgerichteten Umnutzung, damit alte und neue Bausubstanz nebeneinander bestehen können.

Für die Wohnflächen sind Erweiterungen und Erhöhungen möglich; dies unter der Voraussetzung, dass die baulichen Massnahmen zu einer Aufwertung der Strukturen beitragen und das Bestehende nicht beeinträchtigen.

Die Nutzung der einzelnen Bereiche ist mit den maximal anrechenbaren Geschossflächen und der maximalen Firsthöhe definiert. Die möglichen Gebäudevolumen sind somit klar festgelegt.

Um die Bau- oder Erneuerungsinvestitionen zu finanzieren sind Zweitwohnungen für den Verkauf an Dritte gestattet; dies bis zu einem Maximalanteil von 40% der gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche (mit Ausnahme der Wohnfläche für das Personal) und unter der Voraussetzung, dass der Verkaufserlös in das Hotel investiert wird.

Die Wohnungen dürfen nur gleichzeitig mit dem Hotelanteil erstellt werden, oder allenfalls nach dessen Fertigstellung.

Die Details sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stampa und der Hotel Maloja Kulm AG zu regeln (siehe Beilage).

Die Bauberatung ist für die ganze Zone Maloja Kulm obligatorisch; somit muss die Bauherrschaft die Bauberatung vor dem Einreichen des Baugesuches zu Rate ziehen.

Der Bereich „Appartamenti“ ist nach dem im Jahre 2000 erfolgten Bau von drei Appartementhäusern bereits vollständig ausgeschöpft.

3. Zonenplan 1:500

- Änderungen in der Abgrenzung der rechtsgültigen Zone Maloja Kulm:
 - Verkleinerung der Zone an der nordöstlichen Ecke (Streichung der Bereichs Stall) mit flächengleichem Ersatz an der nordwestlichen Ecke (Erweiterung der bestehenden Bereiche „Circolazione“ und „Albergo e abitazioni“);
 - Einbezug des Bereichs „Relax all'aperto“ im Süden des bestehenden Bereiches „Wellness/Piscina“;
 - Einbezug des bestehenden Kioskes auf der gegenüberliegenden Strassenseite.
- Anpassung der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone gestützt auf die Änderungen der Zone Maloja Kulm.

4. Genereller Gestaltungsplan 1:500

- Die **Flächen** gemäss generellem Gestaltungsplan 1997 wurden übernommen und wie folgt den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst:
 - die Maximalhöhen für die einzelnen Bereiche werden mit Höhenquoten in m ü.M. festgesetzt;
 - die maximale Nutzung wird gemäss neuer Definition der Ausnützungsziffer (Art. 49) mit der maximal anrechenbaren Geschossfläche festgesetzt.
 - Bereich „Albergo e Abitazioni“: Änderungen in der Ausdehnung als Ersatz für den gestrichenen Bereich „Stalla“.
 - Bereiche „Appartamenti e libere“: Anpassung an die bestehende Überbauung und die definitive Parzellierung.
 - Bereich Stalla: dieser Bereich wurde gestrichen um eine bessere Eingliederung ins Ortsbild zu gewährleisten.
 - Bereich „Wellness/piscina“: geringfügige Änderungen gegenüber Bereich „Appartamenti“.
 - Bereich „Relax all'aperto wellness“: Erweiterung südlich des Bereichs „Wellness/piscina“ mit einem neuen Bereich, mit der Möglichkeit von Terrainabtragungen bis maximal zur Quote 1'805 m ü.M. gestützt auf den Entscheid des Verwaltungsgerichtes.
 - Bereich „Chiosco“: neue Abgrenzung gestützt auf die Zonenplanänderung.
 - Bereich „Impianti sportivi“: Anpassungen gestützt auf die Änderungen im Bereich „Appartamenti“ und der Streichung des Bereichs „Stalla“.
 - Bereich „Circolazione“: Anpassung für die Einfahrt zur Autoeinstellhalle und zu den Parkplätzen im Norden des Hotelareals.
- **Erhaltenswerte Bauten**: mit der Streichung des nordöstlichen Hotelflügels ist der unter Schutz gestellte Teil des Hotels geringfügig verkleinert worden.

5. Baugesetz

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

Ergänzung des geltenden Artikels mit den Bestimmungen für sämtliche im generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereiche. Die wichtigsten Bereiche sind:

- Der **Bereich „Albero 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, traditionellen Hotels und Garnibetrieben nachgegangenen Aktivitäten. Um die Bau- und Erneuerungskosten zu finanzieren, sind an Dritte verkaufte Zweitwohnungen mit einem maximalen Anteil von 40% der gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche (mit Ausnahme der für das Personal bestimmten Flächen), wobei der gesamte Verkaufserlös in das Hotel investiert werden muss. Die Bauherrschaft muss von vorneherein 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.
- 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 nötigen Terrainänderungen gestattet.
- Der **Bereich „Wellness/piscina“** ist für den Bau eines entsprechenden Wellnessbereiches mit Schwimmbad und den dazugehörenden sanitären Einrichtungen reserviert.
- Der **Bereich „Relax all'aperto wellness“** ist für die zum Wellnessbereich gehörenden Aktivitäten im Freien reserviert; es sind nur die im generellen Gestaltungsplan vorgesehenen Terrainänderungen gestattet.
- Der **Bereich „Circolazione“** ist für den Zugang und die Zufahrt zum Hotel, zur Autoeinstellhalle und zu den Parkplätzen bestimmt.
- 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.

Die Bauberatung ist obligatorisch und geht zu Lasten der Bauherrschaft.

Beilage:

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Stampa und der Hotel Maloja Kulm AG

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE STAMPA



Ortsplanung

Teilrevision Nucleo Maloja
vom 3.Dezember 2009

Bericht

Genehmigung

A. Ausgangslage

Die Totalrevision der geltenden Ortsplanung wurde von den Gemeindeversammlungen vom 23. und vom 30. Januar 2003 beschlossen.

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit RB Nr. 878 die Totalrevision mit Bemerkungen, Hinweisen, Vorbehalten und Anordnungen genehmigt, die den Perimeter der Teilrevision nicht betreffen.

Die von der Regierung verlangten Änderungen wurden von der Gemeindeversammlung vom 20. November 2007 angenommen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 985 vom 6. Oktober 2009 genehmigt.

Am 22. Januar 2009 hat die Gemeindeversammlung die Teilrevision betreffend die Kontingentierung der Zweitwohnungen, die Erhebung einer Lenkungsabgabe und die Festlegung der Erstwohnungspflicht für zwei Teilbereiche in Maloja beschlossen. Das kantonale Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

B. Zielsetzung der Teilrevision und Arbeitsverlauf

In der Ortsplanung 1988 befand sich das Gebiet entlang der Kantonsstrasse in Maloja in einer "Zona nucleo nuovo Maloggia" mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 und einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Die in vielen anderen Gemeinde gesammelten Erfahrungen haben gezeigt, dass die Festlegung von maximalen Ausmassen in den vorwiegend überbauten Dorfkernen Probleme verursacht, vor allem in Bezug auf den inneren Umbau von bestehenden Gebäuden.

In der Totalrevision von 2003 wurden deswegen im Zonenschema weder Ausnützungsziffern noch maximale Gebäudehöhen festgelegt. Gemäss Art. 36 Abs. 3 sind in der Kernzone Erneuerungen, Umbauten, Wiederaufbauten und Erweiterungen gestattet, mit der Bedingung, dass die entsprechenden Bauvorhaben auf die Gestaltung des Dorfkerns Rücksicht nehmen, vor allem bezüglich Gebäudeausmasse, Orientierung und Gestaltung der Aussenräume. Im Abs. 6 des genannten Artikels wird zudem die Bauberatungspflicht vorgeschrieben. Nach Meinung der Behörden hätten diese Vorschriften auch ohne die Festlegung maximaler Ausmasse eine einwandfreie Eingliederung neuer Bauten ermöglichen sollen.

Im August 2005 wurde von 50 Stimmberechtigten eine Initiative zur Wiedereinführung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m eingereicht. Die Gemeindeversammlung vom 25. August 2005 genehmigte die Initiative und beauftragte den Gemeinderat, die Wiedereinführung von maximalen Gebäudehöhen für den Dorfkern von Maloja zu überprüfen.

Nach einer vor allem durch verschiedene personelle Wechsel in der Exekutive bedingte Pause und nach der Genehmigung des entsprechenden Kredits hat der Gemeinderat die Berater Ivano Fasani und Silvio Werder mit der Erarbeitung von Vorschlägen und möglichen Lösungen im Sinne der Initiative beauftragt. In Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Gruppe Tourismus sind die Anträge der vorliegenden Teilrevision erarbeitet worden.

Im Mai 2009 wurden die Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2009 und eine gemeinsame Sitzung mit den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung sind die Unterlagen für die Mitwirkungsaufgabe bereinigt und vervollständigt worden.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. September bis 9. Oktober 2009 statt. Dem Gemeindevorstand wurden während der Auflage zwei Eingaben eingereicht, welche von diesem abgelehnt wurden.

Die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2009 hat die Anpassungen betreffend die neue Dorfzone angenommen. Die vorgeschlagene Zona piano d'area für den Nordeingang Maloja wurde hingegen abgelehnt.

Die Beschwerdeaufgabe wurde in den offiziellen Publikationsorganen vom 17.12.2009 publiziert.

C. Bestandteile der Teilrevision

1. Grundlagen

- **Rechtskräftige Ortsplanung**
 - Baugesetz
 - Zonenpläne 1:1'000 Maloja Nord e Sud
 - Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 Maloja Nord und Süd
 - Generelle Gestaltungspläne 1:1'000 Maloja Nord e Sud
 - Regierungsbeschluss Nr. 878 vom 15. Juni 2004
- **Maximale Gebäudehöhen für die Kernzone Maloja**
 - Vorschläge vom Bauberater Ivano Fasani

2. Konzept

2.1 Kernzone Maloja / Wiedereinführung von maximalen Gebäudehöhen

Um das Konzept für die Kernzonen des gesamten Gemeindegebietes nicht zu beeinträchtigen wird eine neue **Dorfzone Maloja** festgelegt; sie umfasst den Streifen längs der Kantonsstrasse im Sinne der Initiative vom August 2005.

Die Festlegung der neuen Dorfzone Maloja bezweckt die Realisierung einer geschlossenen Einheit der einzelnen Gebäude zur Festlegung des Strassenraumes.

Die Vorschriften des Baugesetzes und die Inhalte des generellen Gestaltungsplanes sind so ausgestaltet worden, dass eine möglichst weitgehende Zielerreichung gewährleistet werden kann. Es gilt in erster Linie zu verhindern, dass unzweckmässige und wenig bedachte Neubauten die bestehende Bausubstanz beeinträchtigen, vor allem die vorhandenen Prestigeobjekte der Villa Segantini und des Hotels Schweizerhof (erhaltungswerte Bauten).

Die neuen Vorschriften erlauben eine rationellere Bodennutzung. Diese Verdichtung erfordert naturgemäss eine besondere Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz und demzufolge eine erhöhte architektonische Beachtung.

Die neuen Festlegungen, in erster Linie die Gewährung von Boni, erlauben zudem mit Bezug auf die Gebäudehöhen die Realisierung von zusätzlichen Flächen für die Handels- und Hotelnutzung.

2.2 Neugestaltung Nordeingang Maloja

Maloja ist ein längs der Strasse entstandenes Dorf und besitzt bis heute kein eigentliches Dorfzentrum. Im bisher mehr oder weniger unbebauten Bereich zwischen Post und Mehrzweckhalle bietet sich eine einmalige Chance, einen neuen Dorfkern zu gestalten. Rund um eine Piazza waren Dienstleistungs- und Sportbetriebe, Wohnungen und ein Kulturzentrum vorgesehen. Die Festlegung des definitiven Nutzungs- und Gestaltungskonzept hätte im Rahmen eines Ideenwettwerbes oder Studienauftrags festgelegt werden sollen.

Die vorgesehene Zona piano d'area Nucleo Maloja-Nord für diese Neugestaltung des Nordeinganges von Maloja wurde von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2009 abgelehnt.

3. Zonenplan 1:1'000

- Die Kernzone längs der Kantonsstrasse ist auf Grund des neuen Gestaltungskonzeptes grösstenteils durch neue Dorfzone Maloja ersetzt worden. Die Kernzonen für die bestehende Häusergruppe zwischen Palü Ca d'Maté und Pra dal Kulm sind neu der Kernerweiterungszone 3 zugewiesen, weil die entsprechenden Bereiche dem Konzept der neuen Dorfzone nicht entsprechen.
- Die Parzelle 1364 hinter dem Hotel Schweizerhaus liegt im bestehenden Zonenplan hälftig in der Kernerweiterungszone 3 und in der Wohnzone 3. In der vorliegenden Teilrevision wurde das gesamte Grundstück der Kernerweiterungszone 3 zugewiesen, damit die gute Einfügung einer neuen Überbauung hinter dem erhaltungswürdigen Hotel gewährleistet ist.

4. Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

- Für jedes einzelne Grundstück in der neuen Dorfzone sind festgelegt:
 - die maximal anrechenbare Geschossfläche; die Berechnungen basieren auf einer Ausnützungsziffer von 1.0, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudeausmasse; im Vergleich zur bisherigen Kernzone werden die Nutzungsmöglichkeiten nicht reduziert.
 - die maximalen und die minimalen Gebäudehöhen, um eine zweckmässige Einfügung in die bestehende Bausubstanz zu gewährleisten.
- Die Festlegung der **Baugestaltungslinien** soll zu einem ausgewogenen Verhältnis von freien und überbauten Räumen einen Beitrag leisten, damit die Charakteristik der umliegenden Natur und Landschaft (Aussichten) gebührend zur Geltung kommen können.
- Der vorgesehene **Freihaltebereich** vor der Villa Segantini soll das Gebäude selbst und das Hotel Schweizerhaus schützen.
- **Erhaltenswerte Bauten:** Die Festlegungen des rechtskräftigen generellen Gestaltungsplanes sind übernommen worden. Beim Hotel Schweizerhaus ist eine kleine Ecke des ursprünglichen Gebäudes hinzugefügt worden.
- **Gebäude von Bedeutung als Baukörper:** Die Festlegungen des rechtskräftigen Planes werden durch die neuen obenerwähnten Vorschriften ersetzt.

5. Baugesetz

Die Teilrevision umfasst folgende Artikel:

- **Art. 13: Genereller Gestaltungsplan** (Abs. 4, neue Lit. i)
Bestimmungen für den Freihaltebereich.
- **Art. 36^{bis}: Dorfzone Maloja** (neuer Artikel)
 - Die Dorfzone Maloja umfasst die Wohnzonen des Dorfkerns entlang der Kantonsstrasse und ist vor allem für den Bau von Wohnhäusern, sowie Handels-, Hotel- und mässig störenden Gewerbebetrieben bestimmt.
 - Neubauten und bedeutende Erweiterungen müssen sich hinsichtlich ihrer Ausmasse harmonisch in die bestehende Bausubstanz einfügen. Gebäude und Freiräume sollen als Festlegung des Strassenraumes eine geschlossene Einheit bilden.
 - Das Nutzungsmass (anrechenbare Geschossfläche) sowie die minimalen und maximalen Gebäudehöhen werden für jedes einzelne Grundstück im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Bestehende rechtmässig erstellte Gebäude und Anlagen, die den gültigen Vorschriften nicht mehr genügen, dürfen erhalten und erneuert werden.
 - Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Handels- und Hotelaktivitäten wird nicht angerechnet. Auf den Grundstücken mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.50 m kann die maximale Höhe bis auf 12.00 m erhöht werden, sofern die oberirdisch anrechenbare Geschossfläche für Handels- und Hotelaktivitäten mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche des Gebäudes beträgt.
 - Die Bauberatung ist obligatorisch und geht zu Lasten der Bauherrschaft.
- **Art. 37: Kernerweiterungszone** (neuer Abs. 4 für die Kernerweiterungszone 3)
Um die Gleichbehandlung der Grundstücke in der Kernzone zu gewährleisten wird – analog zur neuen Dorfzone Maloja – ein Bonus für Handels- und Hoteltätigkeiten gewährt.
- **Art. 48: Zonenschema**
Ergänzung mit den Vorschriften für die neue Dorfzone Maloja.
- **Art. 49: Ausnützungsziffer** (neue Definition gemäss MLE-GRit)
Die Gemeinde möchte das Baugesetz an das Musterbaugesetz für die italienischsprachigen Gemeinden Graubündens (Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano) anpassen. Als erster Schritt wird die neue Definition der Ausnützungsziffer eingeführt.
- **Art. 49^{bis}: Nutzungsübertragung** (Ergänzung von Art. 49 gemäss MLE-GRit)
Die Nutzungsübertragung war bereits in Art. 49 des geltenden Baugesetzes definiert.