



Sitzung vom

30. September 1997

Mitgeteilt den

2. OKT. 1997

Protokoll Nr.

2036

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **S t a m p a** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 1997 eine Teilrevision der Ortsplanung bezüglich des Areals des bestehenden Hotels Maloja-Kulm. Sie verabschiedeten einen Zonenplan 1:1'000 („Revisione parziale Maloja-Kulm“) und einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 („Revisione parziale Maloja-Kulm“). Die verabschiedeten Planungsmittel ersetzen mit Bezug auf das in den Planungssperimeter einbezogene Areal den am 22. Juni 1990 beschlossenen und mit Regierungsbeschluss Nr. 1798 vom 17. Juni 1991 genehmigten Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Maloggia“.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung verfasste am 13. Dezember 1996 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Juni 1997 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 20. Juni 1997. Bei der Regierung ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Beschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 30. Juni 1997 ersuchte der Gemeindevorstand Stampa um Genehmigung der Teilrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Zonenplan 1:1'000 „Revisione parziale Maloja-Kulm“

Mit dem neuen Zonenplan 1:1'000 „Revisione parziale Maloja-Kulm“ ist die im Zuge der Ortsplanung von 1977 für die Liegenschaft des bestehenden Hotels Maloja-Kulm festgelegte und im Zuge der Ortsplanungsrevision von 1990 bestätigte Bauzone (zona di nucleo nuovo A „Maloggia-Kulm“) um ca. 3'000 m² in nördlicher und östlicher Richtung vergrössert worden, wobei diese Vergrösserung zum überwiegenden Teil zu Lasten der bisherigen Landwirtschaftszone und zu einem minimalen Teil (20 - 30 m²) zu Lasten der bisherigen Landschaftsschutzzone erfolgte.

Motiv für diese Zonenplanrevision bildet die Absicht der Hotel Maloja-Kulm AG, den bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb zwecks Verbesserung der Auslastung, Zukunftssicherung etc. einer grundlegenden Erneuerung zu unterziehen. Es ist vorgesehen, die heutigen An- und Nebenbauten des historischen Hotelgebäudes, namentlich das alte Stallgebäude und die alten Remisen sowie das alte Wohnhaus, abzureissen und durch 2 - 3 neue Wohnhäuser mit insgesamt 15 - 20 Wohnungen, teils im Aparthotel-Stil, zu ersetzen. Daneben sieht das „Revitalisierungs- und Erneuerungskonzept“ ein neues Hallenbad mit Wellness-Center, einen neuen Aussentennisplatz, eine neue Tiefgarage unter dem Aussentennisplatz sowie eine neue Pferdestallung mit ca. 16 Boxen vor. Gemäss dem vom Architekten Bruno Knöpfel aus Pontresina erarbeiteten Überbauungskonzept finden nur die 2 - 3 neuen Wohnhäuser sowie das Hallenbad innerhalb der im rechtskräftigen Zonenplan der Fraktion Maloja (piano della zona 1:2'500 „Maloggia“ vom 22. Juni 1990) ausgeschiedenen Bauzone Platz; die übrigen neuen Bauten und Anlagen erfordern die Bauzonenerweiterung.

Eine Realisierung des fraglichen Erneuerungskonzeptes liegt nicht nur im privaten wirtschaftlichen Interesse der Hotel Maloja-Kulm AG, sondern auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde Stampa. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die geplanten Investitionen in der gegenwärtigen prekären Wirtschaftslage und im Hinblick auf die Schaffung zusätzlicher Angebote im touristischen Sektor von grosser Bedeutung sei-

en. Das neue Hallenbad sei auch für die einheimische Bevölkerung, insbesondere für die Schüler, zugänglich.

Angesichts dieses öffentlichen Interesses an einer kurzfristigen Realisierung des Investitionsprojektes erachtet es die Regierung als akzeptabel, dass die Gemeinde die dafür nötigen ortsplanerischen Rahmenbedingungen bereits heute statt erst im Rahmen einer Totalrevision der Ortsplanung beschlossen hat. Das gilt um so mehr, als die Gemeinde mittlerweile das Verfahren zur Durchführung einer Totalrevision der Ortsplanung entsprechend der Forderung des Amtes für Raumplanung mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 10. Oktober 1996 förmlich eingeleitet und die erforderlichen Kredite beschlossen hat. Eine nachteilige Präjudizierung der Totalrevision der Ortsplanung infolge der zur Debatte stehenden Teilrevision im Raum Maloja-Kulm ist nicht zu befürchten, um so weniger, als mit der Bauzonenerweiterung keine Erhöhung der Kapazitäten im Bereiche der Wohnbauzonenreserven verbunden ist. Im Rahmen des parallel zum Zonenplan beschlossenen Generellen Gestaltungsplanes 1:500 wurde nämlich die neu konsumierbare Bruttogeschossfläche auf total 2'200 m² limitiert, und dieser Wert wäre auch aufgrund der bisherigen Bauzonenfläche realisierbar gewesen. Hinzu kommt, dass die AZ-relevanten Bauten ohnehin innerhalb der bereits bestehenden Bauzone erstellt werden sollen.

Aufgrund dieser Erwägungen kann der neue Teilzonenplan 1:1'000 vom 12. Juni 1997 mit der darin vorgesehenen erweiterten Bauzonenfläche unter der Bedingung, dass die neu konsumierbare Bruttogeschossfläche auf 2'200 m² begrenzt ist, genehmigt werden. Daran vermag der Umstand, dass die erweiterte Bauzone im Südosten die südlich und östlich angrenzende Landschaftsschutzzone tangiert, nichts zu ändern. Das Ausmass der Beeinträchtigung ist mit 20 - 30 m² im Verhältnis zur mehrere Hektaren messenden Landschaftsschutzzone nämlich derart gering, dass man nicht ernsthaft behaupten könnte, das mit dieser Landschaftsschutzzone verfolgte Schutzziel würde dadurch irgendwie in Frage gestellt.

C.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Revisione parziale Maloja-Kulm“

Gleichzeitig mit dem Zonenplan 1:1'000 verabschiedeten die Stimmberechtigten auch einen Generellen Gestaltungsplan für die erweiterte Bauzone Maloja-Kulm. Grundlage dieses neuen Generellen Gestaltungsplanes bildete das vom Architekten Bruno Knöpfel aus Pontresina erarbeitete und im Gestaltungsplan 1:200 Nr. 166-06 vom August 1996 dargestellte Überbauungskonzept.

Dieses Konzept, insbesondere die halbmondförmige Anordnung der Bauplätze für die drei geplanten neuen Wohnhäuser mit dem tangential davon angeordneten Bauplatz für den neuen Pferdestall, stösst bei sämtlichen in das vorliegende Genehmigungsverfahren involvierten Fachinstanzen auf Kritik und Ablehnung.

Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), die angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft des Baustandortes zu einem BLN-Objekt (Objekt Nr. 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Bernina Gruppe“) zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen wurde, weist in ihrem Gutachten vom 7. April 1997 darauf hin, dass das bestehende, im Kern auf die Mitte des 17. Jahrhunderts zurückgehende Hotelgebäude mit den später hinzugekommenen Nebenbauten (Stallung, Remisen, Wohnhaus) eine geschichtlich gewachsene Baustruktur darstelle, die ein markantes Ensemble am Übergang vom Bergell ins Oberengadin bilde. Neben dem hohen denkmalpflegerischen „Eigenwert“ der bestehenden Gebäudegruppe unterstreicht die ENHK - und mit ihr auch die kantonale Denkmalpflege (Stellungnahme vom 5. August 1997) und das kantonale Amt für Landschaftspflege und Naturschutz ALN (Stellungnahme vom 7. August 1997) - zudem die äusserst empfindliche, vom Passdorf Maloja deutlich abgesetzte und damit Hospitz-Charakter aufweisende Lage des bestehenden Gebäudeensembles, welches überdies in einer reizvollen, vom BLN-Objekt Nr. 1908 umringten landschaftlichen Ebene liege. Alle erwähnten Vernehmlasser sowie auch die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege (SL), der Schweizer Heimatschutz (SHS) und der Heimatschutz „Sektion Engadin und Südtäler“

(vgl. gemeinsame Eingabe vom 8. Juli 1997, auf die zwar als Beschwerde nicht eingetreten werden kann, die aber ausdrücklich auch als „Aufsichtsbeschwerde“ bezeichnet wurde) stellen sich übereinstimmend auf den sinngemässen Standpunkt, dass die gegebene denkmalpflegerische und landschaftsschützerische Situation besonders hohe Anforderungen an die Konzipierung der Lage und Gestaltung allfälliger Neu- und Ersatzbauten am fraglichen Ort stelle. Diesen Anforderungen vermöge der von der Gemeinde auf der Basis des Konzeptes Knöpfel erlassene Generelle Gestaltungsplan in keiner Art und Weise Rechnung zu tragen. Nach diesem Konzept werde die Baugruppe ohne neue Bezugnahme aus der Geschichte gerissen. Die halbmondförmige Anordnung und Gliederung der Wohnhäuser lasse jede Grundidee vermissen und nehme keine Rücksicht auf das bestehende Hotelgebäude und auf die Qualität des Ortes. Die Planung sei auf eine herkömmliche touristische Überbauung, wie sie in der Bauboomzeit der siebziger Jahre überall im Engadin entstanden seien, zugeschnitten. Am vorliegenden empfindlichen Ort mit Hospitz-Charakter brauche es indes - wenn schon - einfache und klare Baukörper, die überdies das Hotelgebäude nicht ins Abseits stossen, sondern als zusammenhängende Baugruppe in Erscheinung trete. Misslungen sei ferner die Anordnung des neuen Pferdestalles: Der vorgesehene Standort weise keinerlei Bezugspunkte zum Rest auf. Zu bemängeln seien zudem die Gebäudehöhen. Der erste Wohnblock dürfte mit 14 m beinahe so hoch wie das historische Hotelgebäude selbst erstellt werden, was für das Baudenkmal störend sei. Generell sei bezüglich der Höhenangaben kein Konzept zu erkennen. In der Silhouette entstünde ein Missklang von Höhen, hinter welchem kein Ordnungsprinzip ausser dem Zufall zu erkennen sei.

Im Gegensatz zu diesen kritischen und ablehnenden Bewertungen seitens der Fachinstanzen beurteilt der Gemeindevorstand Stampa das Konzept als positiv und gelungen. Er widersetzt sich insbesondere der Forderung der Fachinstanzen, als Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan einen Projektwettbewerb durchzuführen, statt sich auf die erstbeste Lösung eines einzigen beigezogenen Architekten zu stützen.

Die Regierung hat grundsätzlich keine Veranlassung, die Begründetheit der seitens der involvierten Fachinstanzen gegenüber dem beschlossenen Konzept geäußerten Kritik zu bezweifeln. Das öffentliche Interesse an einer integralen, unversehrten Erhaltung des heute bestehenden Ensembles vermag zwar gegenüber den auf dem Spiel stehenden wirtschafts- und tourismusfördernden Interessen an einer Modernisierung und Angebotserweiterung, die zwangsläufig Veränderungen an der gegebenen Situation bedingen, nicht aufzukommen. Es fragt sich jedoch, wie weit diese Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand gehen sollen und dürfen. Ansatzpunkt für die Beurteilung dieser entscheidenden Frage bilden etwa folgende Anforderungen:

- Aufrechterhaltung des Hospitz-Charakters: Ein herkömmlicher „Ferienweiler Kulm“ würde diesen Charakter zerstören;
- Aufrechterhaltung der Baugruppe (Dichtheit, halbgeschlossene Bauweise und zusammenhängendes Gliederungskonzept mit Hospitz-Charakter);
- Aufrechterhaltung des Bezuges zur Passtrasse;
- Aufrechterhaltung der Hierarchie innerhalb der Baugruppe (Hauptbaute soll nach wie vor das grosse schützenswerte historische Hotelgebäude bleiben).

Die Regierung kann sich der Ansicht der Fachinstanzen nicht verschliessen, wonach das vorgelegte Konzept den erwähnten Anforderungen nicht oder nicht genügend Rechnung zu tragen vermag. Angesichts der gegebenen denkmalpflegerischen Umstände sowie der landschaftlichen Exponiertheit und kulturhistorischen Bedeutung des Ortes wäre es in der Tat angezeigt gewesen, den Generellen Gestaltungsplan auf der Grundlage mehrerer Varianten von verschiedenen Architekten zu erarbeiten.

Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass den Gemeinden auf dem Gebiet der Ortsplanung ein erheblicher Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum zusteht, in welchen die Regierung gerade bei Gestaltungs- und Einordnungsfragen nur mit grösster Zurückhaltung eingreift. Diese Zurückhaltung ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass es sehr schwierig ist, ohne Verletzung der Gemeindeautonomie einer fachlichen Idealvorstellung gegenüber vertretbarem Gemeindegeschmack zum Durchbruch zu verhelfen. Die Gemeinde stellt sich mit allem Nachdruck auf den

Standpunkt, dass die vorliegende Lösung der einheimischen Bevölkerung und den Feriengästen gefalle, dass sie dem Baustil von Maloja und des Oberengadins entspreche und dass es daher keinen Grund gebe, sie abzulehnen, auch wenn die Lösung am Eingangstor zum Oberengadin zu stehen komme.

Der Regierung bleibt angesichts der geschilderten, auf die besondere föderalistische Struktur des Kantons mit seiner starken Gemeindeautonomie zurückzuführenden Pflicht zur Zurückhaltung in Fragen der Baugestaltung nichts anderes übrig, als die vorgelegte Lösung als einen Fall von „noch vertretbarem Gemeindegeschmack“ zu akzeptieren und dementsprechend von einer Nichtgenehmigung resp. Zurückweisung des Generellen Gestaltungsplanes zur Überarbeitung abzusehen.

Die vorgelegte Lösung vermag jedoch die Regierung ebenfalls nicht zu überzeugen. Aus diesem Grunde sieht sie sich zur ausserordentlichen Anordnung veranlasst, bestimmten Bestandteilen des vorgelegten Generellen Gestaltungsplanes die Verbindlichkeit für die abschliessende Detailprojektierung bzw. für das abschliessende Baubewilligungsverfahren zu entziehen. Dies drängt sich namentlich für die einzelnen Bereiche (Aree), für die Firstrichtungen sowie für die Gebäudehöhen auf. Ohne diesen Verbindlichkeitsentzug würde man es der Gemeinde und der Bauherrschaft nicht nur verunmöglichen, bei gegebener Bereitschaft eine bessere Variante umzusetzen, sondern man würde die Realisierung der von den Fachinstanzen als schlecht eingestuft Lösung sogar noch zementieren bzw. vorschreiben. Generelle Gestaltungspläne gehören nämlich zur Grundordnung, weshalb darin enthaltene Festlegungen ebenso wie etwa Festlegungen in Zonenplänen für die Baubewilligungsbehörde und die Grundeigentümer verbindlich sind. Mit dem anzuordnenden Verbindlichkeitsentzug soll erreicht werden, dass hinsichtlich der verschiedenen Bereiche, Firstrichtungen und Gebäudehöhen trotz Genehmigung des vorliegenden Generellen Gestaltungsplanes nicht zwingend entsprechend den darin enthaltenen Festlegungen projiziert werden muss, sondern auch andere, bessere Lösungsansätze zum Tragen kommen können. In diesem Sinne gibt die Regierung hiermit denn auch ihrer Hoffnung Ausdruck, dass die Investoren den kommenden Winter dazu verwenden, in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege alternative Ansätze resp. Modelle für die Lö-

sung des heiklen gestalterischen Problems zu entwickeln, die dann in die Detailprojektierung bzw. in das abschliessende Baubewilligungsverfahren einfliessen können.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Teilzonenplan 1:1'000 „Revisione parziale Maloja-Kulm“ vom 12. Juni 1997 wird genehmigt.
2. Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Revisione parziale Maloja-Kulm“ wird mit folgendem Vorbehalt und folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) In bezug auf die Baubereiche „piscina coperta“, „appartamenti“ und „stalla“, den Bereich für Sportanlagen, die Freihaltebereiche, die Angaben betreffend maximale Gebäudehöhen sowie in bezug auf die Firstrichtungen wird dem Generellen Gestaltungsplan die Wirkung der Verbindlichkeit entzogen, um mit Blick auf die Detailprojektierung allfällige bessere Lösungen betreffend Anordnung und Gestaltung der vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen wenigstens nicht zu verunmöglichen.
 - b) Der Gemeinde und den Investoren wird empfohlen, zwecks Entwicklung neuer räumlicher Konzepte einen Gestaltungswettbewerb resp. eine Gestaltungsstudie zu veranlassen.
3. Der Gemeindevorstand Stampa wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 2 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Juni 1997 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin ent-

haltene Vorbehalte innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde, die eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, bleibt nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
5. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:1'000 und im Generellen Gestaltungsplan 1:500 vom 12. Juni 1997 und in den rechtskräftigen Planungsmitteln vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Originalexemplar des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'500 zur Verfügung.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
8. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird in deutscher Sprache eröffnet. Auf Wunsch der Gemeinde wird eine italienische Fassung angefertigt. Massgebend für die Anfechtungsfristen ist die Eröffnung der deutschen Fassung.
9. Mitteilung an den Gemeindevorstand 7605 Stampa, an das Planungsbüro GIS Plan, Tittwiesenstrasse 55, 7000 Chur, [REDACTED] Hotel Maloja-Kulm, 7516 Maloja, an die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission, Hallwylstrasse 4, 3003 Bern, an die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege, Hirschengraben 11, 3011 Bern, an die kantonale Denkmalpflege, an das Amt für Landschaftspflege und Naturschutz, an das Amt für

Umweltschutz, an das Tiefbauamt, an das Forstinspektorat, an die Gebäudeversicherung, im Doppel an das kantonale Amt für Raumplanung, an die Kanzleidirektion und dreifach an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (samt Unterlagen).

Namens der Regierung

Der Präsident:



Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen