



Sitzung vom

14. Oktober 2025

Mitgeteilt den

15. Oktober 2025

Protokoll Nr.

720/2025

Gemeinde Pontresina

OP-Teilrevision «Gestaltungsplan Pros Suot Giarsun»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 «Pros Suot Giarsun».

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 19. Dezember 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 19. Juni 2024 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Dezember 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 10. Januar 2025. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2025 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Pontresina bildet eine projektbezogene Änderung des Generellen Gestaltungsplans im Gebiet «Pros Suot Giarsun». Dafür wird eine Nutzungsübertragung der Bruttogeschossfläche (BGF) zwischen drei Parzellen vorgenommen. Der Übertrag der BGF erfolgt zwischen der Liegenschaft der Chesa Lardelli (Parzelle Nr. 1981, Dorfkernzone) zu den Parzellen Nr. 1984, Kernzone und Nr. 1976, Hotelzone. Durch eine gleichzeitige Festlegung eines Freihaltebereichs wird zudem der Garten der Parzelle Nr. 1981 von weiteren Überbauungen freigehalten.

Mit dieser Anpassung des Generellen Gestaltungsplans werden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnbauprojekts «Pra suot Giarsun» geschaffen. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung von Erstwohnungen geleistet werden.

C.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 «Pros Suot Giarsun»

Ortsbildschutz

Pontresina ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Spezialfall aufgenommen. Die neue ISOS-Aufnahme wurde im Mai 2021 in Kraft gesetzt und ist somit aktuell. Der Kantonale Richtplan (KRIP) bezeichnet in Kapitel 5.4 «Schützenswerte Ortsbilder und Objekte» den historischen Ortskern «Laret» und «Giarsun» sowie die frühtouristischen Strukturen als schützenswert.

Die Qualitäten des Ortsbilds von Pontresina sind unter anderem der Siedlungsentwicklung des einstigen Bauernorts zur Tourismusdestination zu verdanken, welche als Nebeneinander der unterschiedlichen Bauten und Bebauungsstrukturen erlebbar

ist. Im ISOS wird zudem die Ortssilhouette als imposant bezeichnet, welche durch die Grösse und Präsenz der grossen Hotels stark geprägt ist. Die Hotels, wie das dem vorliegenden Projekt benachbarte Hotel Walter, treten als Solitäre in Erscheinung und beziehen sich stark auf die umgebende Landschaft. Der Gemeinde ist die Bedeutung der Freihaltung bewusst. Im kommunalen räumlichen Leitbild wurde der heutige Freiraum unterhalb der Via Maistra als ortsbildprägender Grün- und Freiraum sowie als Aussichtsfenster von der Via Maistra ins Tal definiert.

Der Wieshang auf den Parzellen Nrn. 1975, 1976 und 1984 ist somit für die Ortsansicht von grosser Bedeutung. In der Nutzungsplanung ist auf dieser Fläche ein «Bereich mit Konzeptpflicht» festgelegt worden. Das geplante Wohnbauprojekt «Pra Suot Giarun» befindet sich am Rande des Bereichs mit Konzeptpflicht und wird so die Freihaltung der Wiese vor dem Hotel Walter nicht einschränken. Die Offenhaltung der erwähnten Wiese ist nach wie vor wichtig für das Ortsbild. In alten Aufnahmen von Pontresina ist eine gleichmässige Neigung der Wiese von der Via Maistra bis zur Via Bernina bzw. Ova der Bernina ersichtlich. Durch den erfolgten Bau der Tiefgarage auf den Parzellen Nrn. 1975 und 1976 wurde bereits ein Terraineingriff vorgenommen. Wie in der dem PMB beigelegten Stellungnahme der Gestaltungsberaterin beschrieben, ist die Umgebungsgestaltung und insbesondere die Terraingestaltung grossflächig anzugehen, wobei die heutige Situation zu verbessern ist. Die weitere Begleitung des Projekts durch die Gestaltungsberatung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und die Verbesserung der Umgebungsgestaltung werden daher vorausgesetzt.

Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 «Pros Suot Giarun» vom 12. Dezember 2024 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 «Pros Suot Giarun»** vom 12. Dezember 2024 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der Gemeindevorstand Pontresina wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Pontresina, Via Maistra 133, 7504 Pontresina
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Kantonspolizei
 - Tiefbauamt
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin