



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Pros suot Giarsun

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Pontresina, 7504 Pontresina

Kontaktperson

Nora Saratz Cazin
Gemeindepräsidentin
+41 81 838 81 81
nora.saratzcazin@pontresina.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2023 - Oktober 2024

Bearbeitungsstand

19. Dezember 2024

Inhalt

1	Anlass zur Planung	3
1.1	Chesa Lardelli, Parzelle Nr. 1981	3
1.2	Angespannte Wohnungssituation in Pontresina	5
1.3	Konzept Wohnbauprojekt «Pra suot Garsun»	5
1.4	Ziel der Revision	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	7
2.6	Beschwerdeaufgabe	7
3	Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung	7
4	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
4.1	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	8
4.2	Kommunal räumliches Leitbild	8
4.3	Wohnbauprojekt	9
4.4	Art und Mass der Nutzung	10
4.5	Gestaltung	10
4.6	Bereich mit Konzeptpflicht	11
4.7	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	12
4.8	Lärmschutz	14
4.9	Behindertengerechtes Bauen	14
5	Umsetzung in der Ortsplanung	14
5.1	Teilrevision genereller Gestaltungsplan	14

Anhang

A – Neubau Allegria 2, Konrad Meier Architektur und Planung GmbH, 5. 05. 2023

B – Stellungnahme der Gestaltungsberaterin, 8. 08. 2023

C – Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm, Kuster + Partner, 21. 08. 2024

1 Anlass zur Planung

1.1 Chesa Lardelli, Parzelle Nr. 1981

Die Parzelle Nr. 1981 mit einer Landfläche von 985 m² liegt in der Dorfkernzone mit Ausnützungsziffer 1.0. Das auf dieser Parzelle bestehende Engadinerhaus (Chesa Lardelli) ist im geltenden Genereller Gestaltungsplan als erhaltenswerte Baute bezeichnet (vgl. Abb. 1). Erhaltenswerte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden und sind zu erhalten.

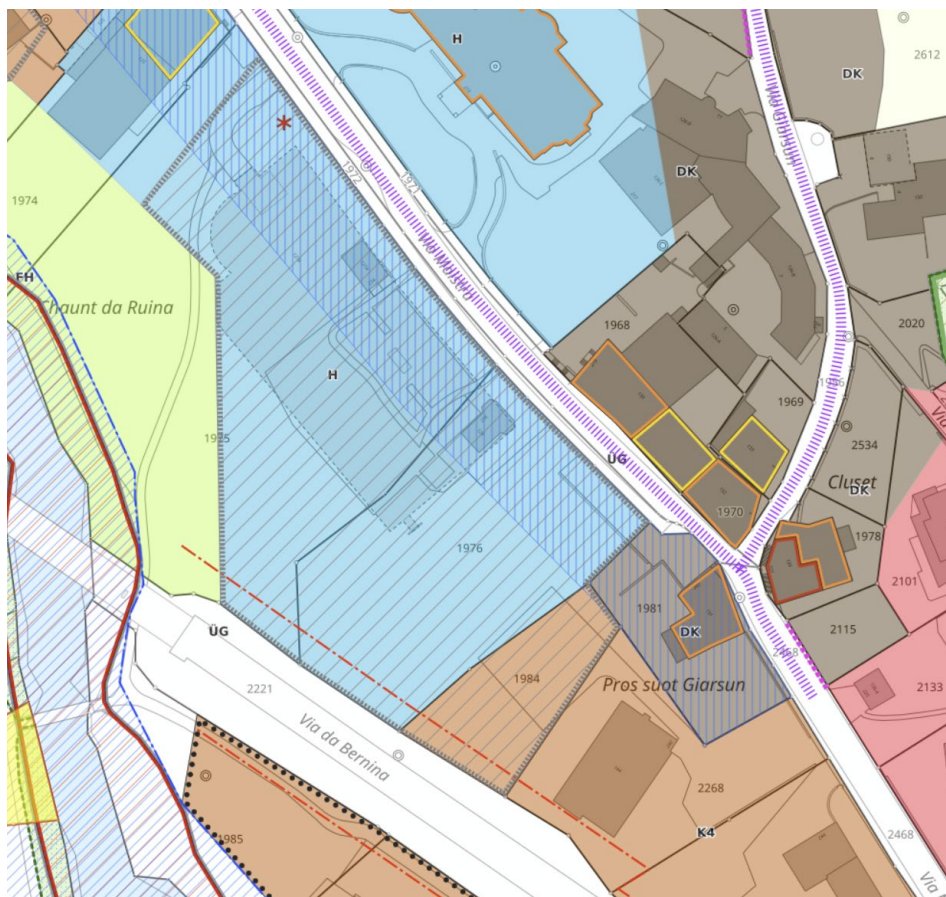


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan; graue Umrandung = Bereich mit Konzeptpflicht

Der Eigentümer der Liegenschaft Chesa Lardelli (vgl. Abb. 2) prüfte ursprünglich den Abbruch und Ersatz des Engadinerhauses mit einem Neubau. Aufgrund der ortsbaulichen und kulturhistorischen Bedeutung sowie der gesetzlichen Einstufung als erhaltenswerte Baute musste jedoch von einem Abbruch Abstand genommen werden. Stattdessen wird nun das Gebäude mit einem angepassten Anbau auf der Nordwestseite ergänzt, wo früher das zum Engadinerhaus zugehörige Stallgebäude stand (vgl. Abb. 3). Dadurch bleibt das alte Engadinerhaus mit der prägenden ortsbaulichen Situation an der Wegkreuzung samt Gartenanlage auf der Südseite erhalten (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Chesa Lardelli

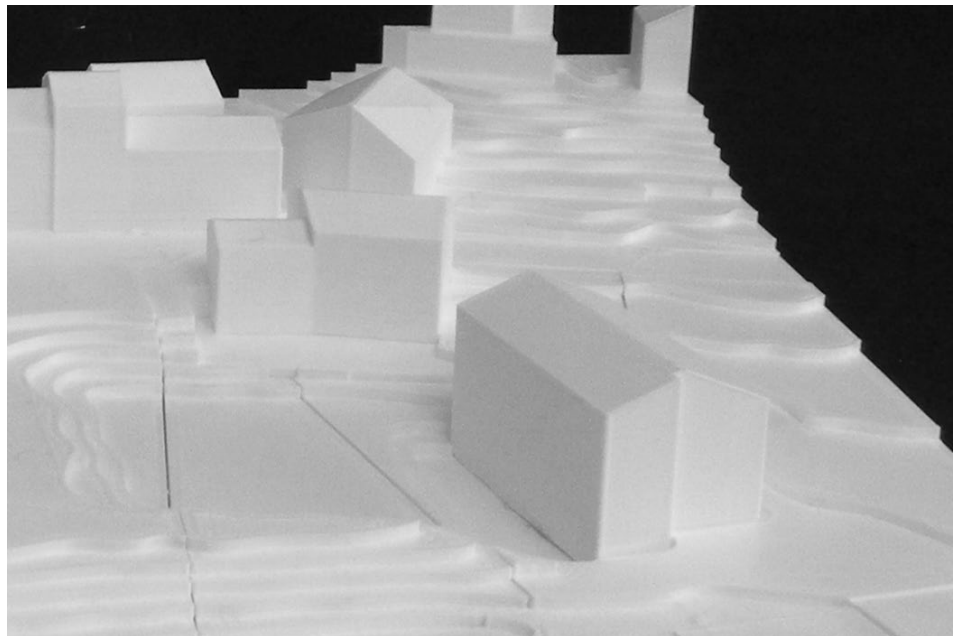


Abb. 3: Modell, Erweiterung Chesa Lardelli

Mit dem Erhalt der Chesa Lardelli und dem geplanten Anbau wird die mögliche Ausnützung von 985 m² Bruttogeschossfläche (BGF) nur zu ca. 69 % ausgenützt und es verbleibt eine BGF von 309.9 m². In Absprache mit dem Eigentümer der unüberbauten Nachbarparzelle Nr. 1984 besteht die Möglichkeit, die überschüssige BGF durch Nutzungsübertragung auf dieser Parzelle zu realisieren. Gemäss Art. 62 Baugesetz wie auch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Nutzungsübertragungen jedoch nur innerhalb der gleichen Nutzungszone gestattet. Die angedachte Nutzungsübertragung ist daher nur auf der Grundlage einer projektbezogenen Nutzungsplanung möglich.

1.2 Angespannte Wohnungssituation in Pontresina

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) verbietet grundsätzlich den Bau von neuen Zweitwohnungen. Allerdings gelten nach dem ZWG alle Wohnungen, welche am 11. März 2012 bestanden, als «altrechtliche Wohnungen», welche in der Art der Nutzung frei sind (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Diese Wohnungen umfassen ca. 95 % aller Wohnungen von Pontresina. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Pontresina wie auch in der Region Oberengadin seit einigen Jahren eine sehr hohe und sehr kaufkräftige Nachfrage nach Zweitwohnungen. Mangels Alternativen zielt diese Nachfrage auf altrechtliche Wohnungen, verursacht massive Preissteigerungen der Wohnimmobilien und verdrängt die weniger finanzkräftige ortsansässige Bevölkerung aus dem Wohnungsmarkt. Es wird deshalb von einer «Wohnungsnot» gesprochen. Der Mangel an wirtschaftlich tragbaren Wohnungen für Ortsansässige sowie Personal stellt auch die örtliche Wirtschaft, insbesondere die Tourismuswirtschaft (Hotellerie, Restaurants) aber auch das Gewerbe vor der Schwierigkeit, geeignetes Personal und Angestellte zu finden. Der Gemeindevorstand hat die Situation erkannt und will den Bau von neuen Erstwohnungen und Personalwohnungen fördern. Mangels eigener Liegenschaften (Wohnbauland oder verfügbare Gebäude) ist die Gemeinde auch auf die Initiative der Privatwirtschaft angewiesen.

1.3 Konzept Wohnbauprojekt «Pra suot Garsun»

Der Eigentümer der Parzellen Nr. 1984 (Kernzone, aktuell als Parkplatz genutzt) und 1976 (Hotelzone) beabsichtigt die zeitnahe Erstellung eines Wohngebäudes mit Erstwohnungen sowie Studios für eigene Angestellte (vgl. Anhang A, Wohnbauprojekt). Dabei soll die überschüssige BGF der Parzelle Nr. 1981 (Chesa Lardelli) auf den Parzellen Nr. 1984/1976 verlegt und dort konsumiert werden. Im Gegenzug soll der wertvolle Garten der Chesa Lardelli durch Festlegung eines Freihaltebereichs vor Überbauungen freigehalten werden.

1.4 Ziel der Revision

Der Gemeindevorstand hat ein sehr grosses Interesse, den Bau von Erstwohnungen und Personalunterkünften zu fördern und damit einen Beitrag zur Linderung der angespannten Wohnungssituation zu leisten.

Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die rasche Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des genannten Wohnbauprojekts.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die fachliche Begleitung beauftragte die Gemeinde die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung	Mai - Juni 2023
Kantonale Vorprüfung	November 2023 - Juni 2024
Mitwirkungsauflage	20. Sept. - 21. Okt. 2024
Gemeindeversammlung	12. Dezember 2024
Beschwerdeauflage	10. Januar - 10. Februar 2025

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 19. Juni 2024 hat sich das Amt für Raumentwicklung (ARE) grundsätzlich positiv zum Revisionsvorhaben geäußert mit folgenden Bemerkungen:

Bemerkung Kanton	Entscheid Gemeinde
2.4 Lärm <i>Lärmgutachten</i> Gegenüber dem Lärmbelastungskataster von 2019 wurde die signalisierte Geschwindigkeit auf der Kantonsstrasse von 80 auf 60 km/h reduziert. Zudem wurde ein neuer Deckbelag eingebaut. Für die Genehmigung ist die Berechnung des Strassenlärms bezüglich der neuen Ausgangsgrößen anzupassen. <i>Erweiterung Parkierungsanlage</i> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Erweiterung der geplanten Parkierungsanlage zu prüfen, ob und allenfalls mit welchen Massnahmen die Planungsgrößen eingehalten werden können, insbesondere bezüglich der Ein-/Ausfahrt sowie allfälliger neuer bzw. geänderter Lüftungsanlagen.	<i>Lärmgutachten</i> Das Lärmgutachten wurde aufgrund der neuen Ausgangsgrößen angepasst (vgl. Anhang C). Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. <i>Erweiterung Parkierungsanlage</i> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die erforderlichen Nachweise verlangt.

2.4 Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die Planungsmittel während der Zeit vom 20. September bis 21. Oktober 2024 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage gingen bei der Gemeinde keine Stellungnahmen ein.

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die Gemeindeversammlung hat die vorliegende Teilrevision am 12. Dezember 2024 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 10. Januar bis 10. Februar 2025

3 Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung stammt im Wesentlichen aus den Jahren 2004 (Baugesetz) und 2009 (Nutzungspläne), wobei der Generelle Gestaltungsplan im Jahr 2004 erlassen und mit der Revision 2009 ohne Änderungen übernommen worden ist.

Gestützt auf die Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) von 2018 hat der Gemeindevorstand im März 2023 ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) beschlossen. Im Sommer 2023 hat die Gemeinde die Gesamtrevision der Ortsplanung an die Hand genommen und wird diese gestützt auf das KRL überarbeiten und insbesondere auch an die geänderten übergeordneten Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und des KRIP-S anpassen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Die vorliegende Teilrevision Suot Garsun ist hingegen dringlich und soll deshalb vorgezogen werden. Nach Beurteilung des Gemeindevorstands präjudiziert die vorliegende Teilrevision die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung nicht.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Gemäss KRIP-S mussten die Gemeinden die Kapazität der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausweisen. Die Gemeinde Pontresina ist auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose 2016 im kantonalen Richtplan als «Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone» (A-Gemeinde) festgesetzt. Aufgrund der neusten, geänderten Bevölkerungsprognose 2022 ist Pontresina als «Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone» (B-Gemeinde) zu betrachten. B-Gemeinden halten gemäss KRIP-S die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve. Weiter ist im Baugesetz zu regeln, dass die Realisierung der festgelegten baulichen Dichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.

Mit der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung werden die Handlungsanweisungen des KRIP-S wie folgt erfüllt:

- Die Kapazität der WMZ wird nicht erweitert, sondern stabil gehalten
- Zur Sicherstellung der Mobilisierung der Nutzungsreserven trifft die Gemeinde mit der Bauherrschaft eine vertragliche Vereinbarung i. S. von Art. 19h KRG, wonach die projektbezogene Nutzungsplanung entschädigungslos dahinfällt, falls das Wohnbauprojekt nicht innert einem Jahr seit Rechtskraft der Nutzungsplanung in Angriff genommen und ohne Verzug umgesetzt wird. Für unverschuldete Verzögerungen gilt Art. 19h KRG. Zudem wird festgelegt, dass die zugewiesene Bruttogeschossfläche vollständig umgesetzt werden muss.

Weiter ist die Gemeinde Pontresina gemäss KRIP-S dem Raumtyp suburban-touristisch zugewiesen. In Gemeinden dieses Raumtyps sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Minstdichten von mind. 0.8 festzulegen. Im Einzugsbereich der öV-Gütekategorie «A» oder «B» ist eine minimale Ausnützung von mind. 1.0 festzulegen.

Vorliegend geht es nicht um eine Ein-, Um- oder Aufzonung, sondern um eine Optimierung der baulichen Dichte durch Nutzungsverlagerung. Das Areal liegt im Einzugsbereich der öV-Gütekategorie «C». Mit der geltenden Ausnützungsziffer von 1.0 erfüllt das Vorhaben die Anforderungen des KRIP-S ohne Weiteres.

4.2 Kommunal räumliches Leitbild

Das geltende kommunal räumliche Leitbild (vgl. Abb. 4) zeigt die planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde auf. Es dient der Gemeindebehörde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen. Das KRL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht verbindlich.

Der nachfolgende Auszug aus dem KRL (Abb. 4) zeigt die konzeptionellen räumlichen Festlegungen im Gebiet Suot Garsun.

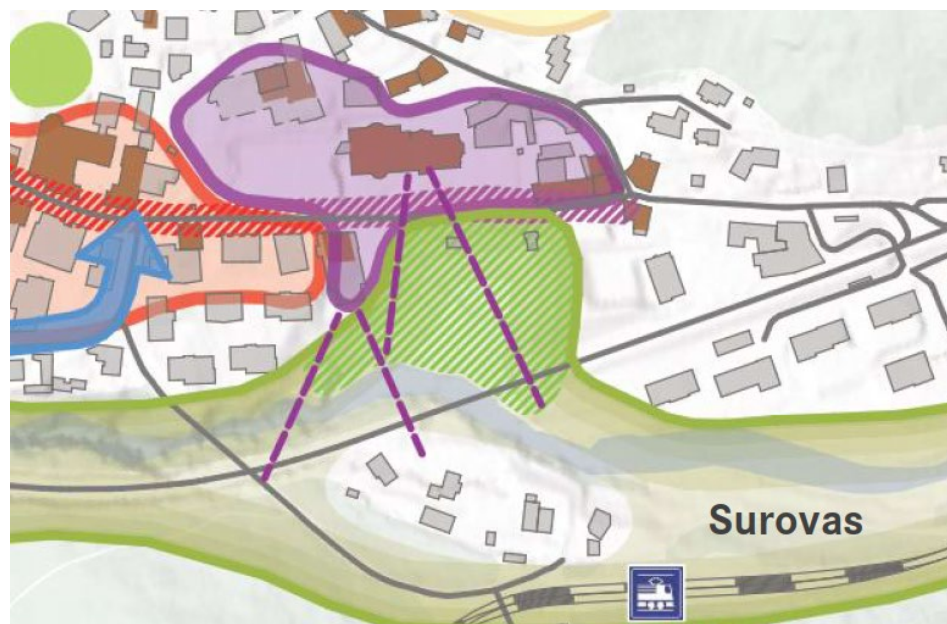


Abb. 4: Kommunal räumliches Leitbild – Auszug räumliches Konzept

-  Die **Hotelquartiere «Laret» und «Garsun»** als Kennzeichen von Pontresina in ihrer Struktur erhalten und weiterentwickeln und geeignete Rahmenbedingungen für Erneuerungen der Hotels unter Berücksichtigung des ISOS schaffen.
-  Die **Aussichtsfenster** von der Via Maistra ins Tal (Val Roseg, Stazerwald, etc.) sichern
-  Die **Hotelparks** und unbebauten Hänge unterhalb des Dorfs als wichtigen Bestandteil des Landschaftsraums und des Ortsbilds erhalten und von Bauten und Anlagen freihalten sowie die Aussicht ins Tal sichern

Das von der Teilrevision betroffene Areal liegt am Rand bzw. ausserhalb des engeren Hotelparks und der Aussichtsfenster. Das Bauvorhaben ist somit KRL-konform.

4.3 Wohnbauprojekt

Das geplante Wohnbauprojekt (vgl. Anhang A) liegt weitgehend auf der Parzelle Nr. 1984 (Kernzone) und nur zu einem kleinen Anteil auf der Parzelle Nr. 1976 (Hotelzone) (vgl. Abb. 5). Das Gebäude fasst 9 Erstwohnungen (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen) und 5 Studios für Angestellte. Das Wohnhaus berücksichtigt die Höhen- und Längenmasse gemäss Regelbauweise der Kernzone und damit auch der Hotelzone. Die Erschliessung für Fahrzeuge findet wie bisher über die Parzelle Nr. 2268 statt. Die erforderlichen Parkplätze für die geplante Wohnbaute wie auch für den Ersatz

der bestehenden offenen Parkplätze werden in einem unterirdischen Erweiterungsbau der bestehenden Autoeinstellhalle auf Parzelle Nr. 1976 untergebracht.

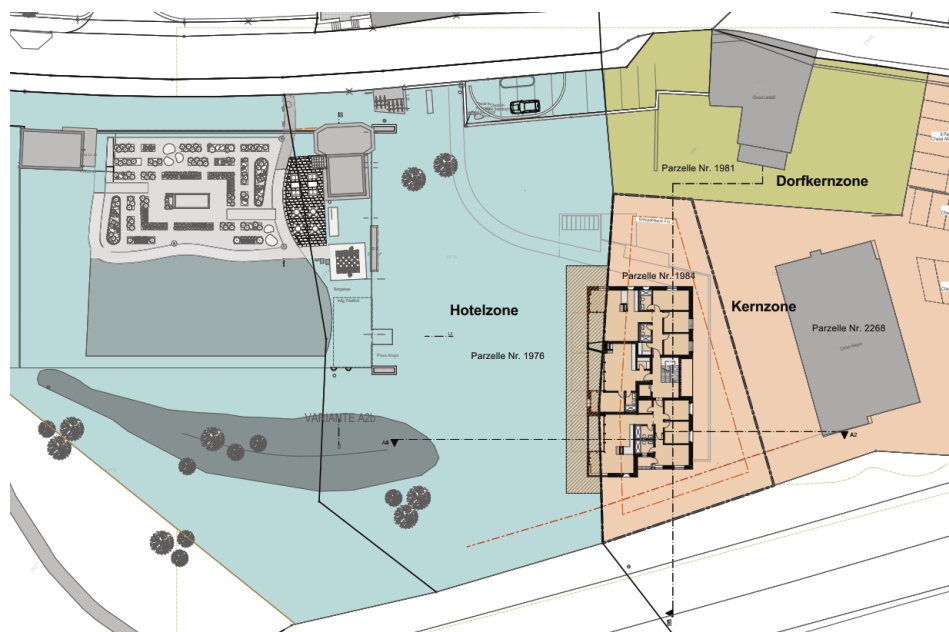


Abb. 5: Situationsplan mit Zonenordnung

4.4 Art und Mass der Nutzung

Die Parzelle Nr. 1984 mit einer Fläche von 871 m² liegt in der Kernzone mit Ausnützungsziffer 1.0. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt demnach 871 m². In der Kernzone sind Wohnbauten zulässig (Art. 71 Baugesetz).

Die Parzelle Nr. 1976 liegt in der Hotelzone. Sie ist integrierender Bestandteil der Hotelliegenschaft «Hotel Walther». In Verbindung mit Hotelnutzungen sind in der Hotelzone in untergeordnetem Masse auch Wohnungen gestattet (Art. 76 Abs. 2 Baugesetz). Demzufolge sind die geplanten Wohnungen, soweit sie die Hotelzone betreffen, ebenfalls zulässig.

Das geplante Wohngebäude hat eine BGF von total 1180.9 m². Diese setzt sich zusammen aus 871 m² BGF ab der Parzelle Nr. 1984 und 309.9 m² BGF aus dem Nutzungstransport ab der Parzelle Nr. 1981 (Chesa Lardelli). Die BGF der Parzelle Nr. 1976 (Hotelzone) wird dabei nicht beansprucht.

4.5 Gestaltung

Das Projekt wurde unter Beizug der Gestaltungsberaterin der Gemeinde entwickelt. Bezüglich Stellung, Grösse, Form und Gestaltung lehnt sich das neue Wohngebäude an das bestehende Nachbargebäude auf Parzelle Nr. 2268 (vgl. Abb. 6, Arbeitsmodell). Der Neubau ergänzt die bestehende Gebäudegruppe und fügt sich harmonisch in den Bestand ein.

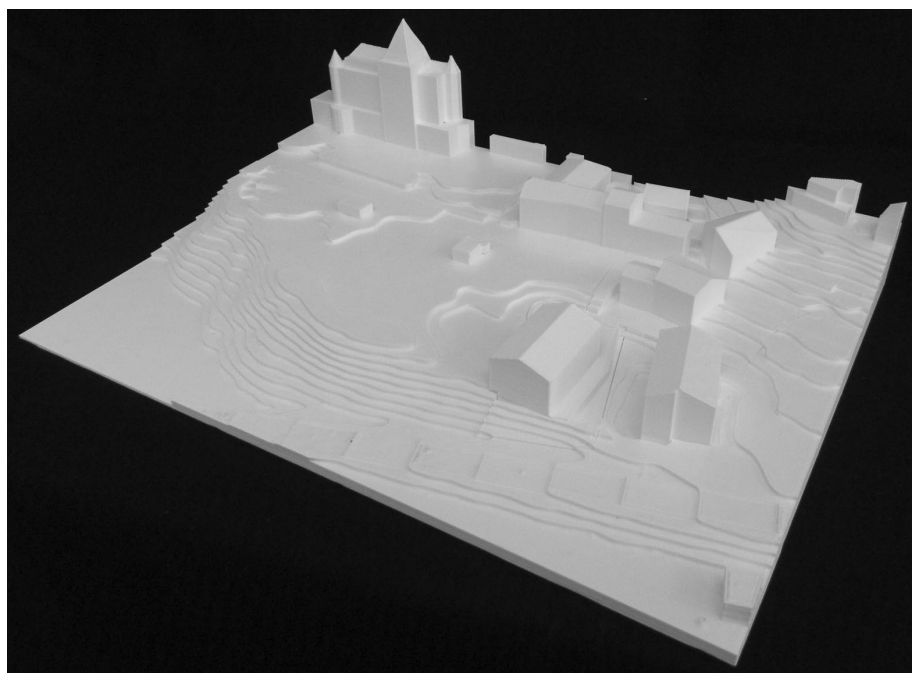


Abb. 6: Arbeitsmodell

Mit Bericht vom 8. August 2023 hat die Gestaltungsberaterin der Gemeinde das Projekt im Wesentlichen positiv beurteilt (vgl. Anhang B)

4.6 Bereich mit Konzeptpflicht

Gemäss Genereller Gestaltungsplan liegt die Parzelle Nr. 1984 zusammen mit der angrenzenden Hotelzone (Parzellen Nr. 1975 und 1976) im «Bereich mit Konzeptpflicht» gemäss Art. 96 Baugesetz (vgl. Abb. 1). Im «Bereich mit Konzeptpflicht» gelten folgende Bestimmungen:

Neubauten dürfen nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Das Konzept hat eine optimale Ausnützung und eine Qualitätsvolle Überbauung des Areals zu gewährleisten, die auf die bestehende Siedlungsstruktur Bezug nimmt und sie gut ergänzt. Für die Beurteilung des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes zieht die Baubehörde eine ausgewiesene Person bei.

Die Bauabsichten des Grundeigentümers beschränken sich zurzeit auf den Bereich der Parzelle Nr. 1984 (Kernzone) und einer kleinen Teilfläche der Parzelle Nr. 1976 (Hotelzone). Mit Ausnahme der Erweiterung der unterirdischen Autoeinstellhalle stehen aktuell keine weiteren Überbauungen der Hotelzone zur Diskussion. Es ist daher zurzeit nicht möglich, ein konkretes Überbauungskonzept über die gesamte Hotelzone zu entwickeln. Stattdessen ist zu prüfen, inwieweit das geplante Wohngebäude (a) eine optimale Ausnützung und (b) eine qualitätsvolle Überbauung des Areals gewährleistet, welche auf die bestehende Siedlungsstruktur Bezug nimmt

und sie gut ergänzt sowie (c) die weitere Entwicklung des Siedlungsgebiets nicht präjudiziert wird.

Unter Beizug der Gestaltungsberaterin wurden die ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen von Art. 96 Baugesetz sorgfältig berücksichtigt und können als erfüllt betrachtet werden (vgl. Anhang B). Mit dem Wohnbauprojekt wird die gesetzlich mögliche bauliche Dichte maximal ausgenützt, das Gebäude ordnet sich optimal in die bestehende Siedlungsstruktur ein, die Gestaltung nimmt auf die Umgebung Bezug und die bestehende Erschliessungsinfrastruktur wird genutzt. Schliesslich kann festgehalten werden, dass das Wohnbauprojekt die künftige Weiterentwicklung des Areals mit Konzeptpflicht nicht präjudiziert. Dem Wohnbauprojekt steht somit aus Sicht der Konzeptpflicht nichts entgegen.

4.7 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss ISOS liegt das zur Diskussion stehende Areal im «Ortsbildteil 5 Parkhotels Walther und Collina» (vgl. Abb. 7) mit folgender Einstufung und Beurteilung:

- **Erhaltungsziel A**
Erhalten der Substanz, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche.
- **Räumliche Qualitäten**
Keine besonderen räumlichen Qualitäten der beiden weit voneinander entfernten Hotelbauten, die architektonisch zwar verwandt sind, sich räumlich jedoch nicht aufeinander, sondern auf die umgebende Landschaft beziehen und als isolierte Solitäre in Erscheinung treten.
- **Architekturhistorische Qualitäten**
Hohe architekturhistorische Qualitäten der beiden Hotels als zeittypische, qualitätsvolle Beispiele von Hotelbauten des frühen 20. Jahrhunderts mit Einflüssen des ausgehenden Historismus, des Jugendstils und des Heimatstils mit Anlehnungen an Schloss- und Burgenbauten. Hohe Qualitäten als Ensemble aufgrund ihrer stilistischen Verwandtschaft, erkennbar als Werke desselben Architekten, Arnold Huber. Hohe Qualitäten auch wegen der typischen Verbindung mit der Landschaft durch die aussichtsreiche Lage inmitten eines von einheimischen Gehölzen geprägten Parks vor dem Hintergrund der alpinen Bergkulisse.
- **Stellenwert**
Hoher Stellenwert besonders des Hotels Walther aufgrund seiner imposanten Grösse und Präsenz am südöstlichen Ortsrand sowie für die Ortsaussenansicht aufgrund der Fernwirkung vor dem unbebauten Hotelpark und Wieshang. Hoher Stellenwert der beiden Hotels auch für die Geschichte des Orts als Zeugen des touristischen Entwicklungsschubs, den der Bau der Eisenbahn auslöste, sowie als Vertreter eines Hoteltypus mit engem Bezug zur Landschaft. Wichtig auch die Pärke aufgrund ihrer gliedernden Funktion im

Ortsbild, trennt der Grünraum doch die Ortsteile Garsun und Carlihof voneinander sowie von der städtischen Bebauung an der Hauptstrasse.

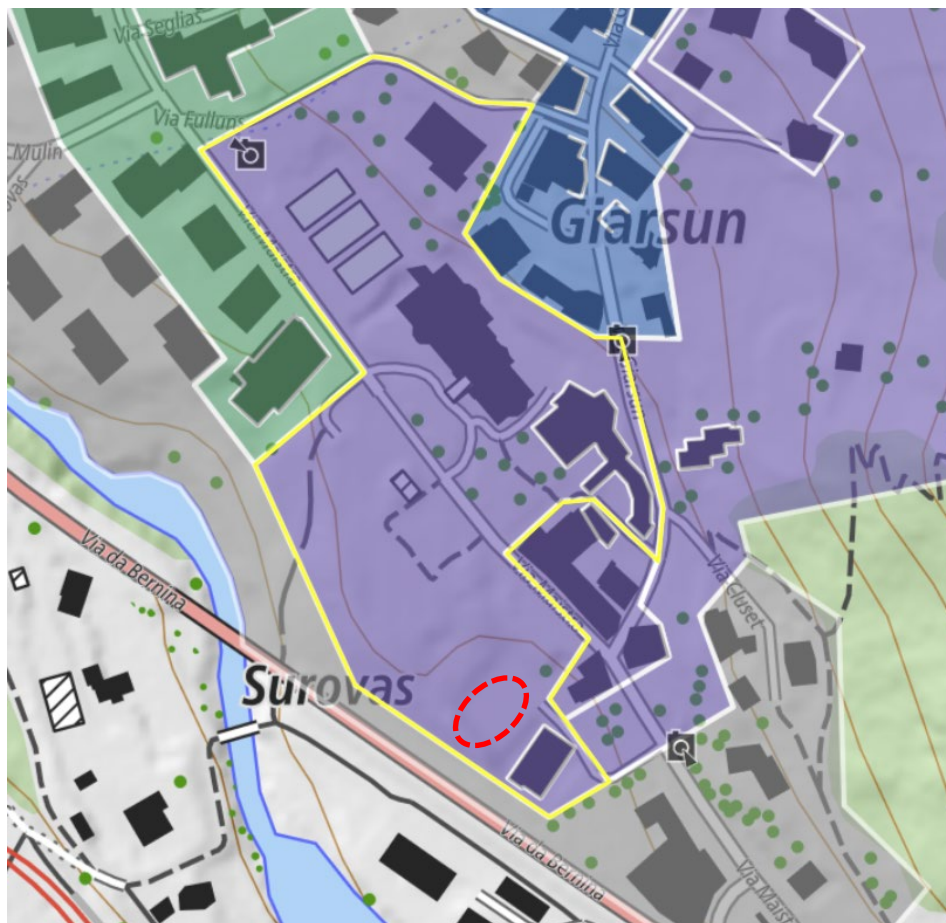


Abb. 7: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, gelb = Ortsbildteil 5, rot = Bereich Neubau

Gemäss ISOS besteht der Hauptwert des fraglichen Ortsbildteils 5 vorwiegend im Zusammenspiel zwischen dem Imposanten Hotel Walther und dem vorgelagerten Park sowie der Ortsausenansicht aufgrund der Fernwirkung.

Das geplante Wohngebäude (vgl. Abb. 6 und Abb. 7) kommt am südlichen Rand des Freiraums zu stehen. Auf den, dem Hotel Walther vorgelagerten Freiraum und die Ortsausenansicht hat das neue Gebäude kaum Auswirkungen. Eine Schmälerung der ortsbaulichen Ziele des Ortsbildteils 5 kann daher ausgeschlossen werden.

Der Garten der Chesa Lardelli liegt im «Ortsbildteil 7 Wieshang» mit folgender Beurteilung:

- *Erhaltungsziel A, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche*
- *An der Hauptstrasse bilden baumbestandene Gärten einen Puffer zwischen dem Neubaugebiet (10) und dem historischen Ortseingang bei Garsun.*

Der wertvolle Garten der Chesa Lardelli ist ein wichtiger Bestandteil der Freiraum- und Grünstruktur der historischen Siedlung. Der Garten wird in der heutigen Ausdehnung durch Festlegung eines Freihaltebereichs vor Überbauungen freigehalten.

4.8 Lärmschutz

Das geplante Wohngebäude kommt nahe der Umfahrungsstrasse zu liegen. Die Bauherrschaft hat einen Lärmschutznachweis durch ein Fachbüro erarbeiten lassen (vgl. Anhang C). Demnach können die massgebenden Belastungsgrenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung an sämtlichen Fenstern sowohl am Tag wie auch in der Nacht eingehalten werden.

4.9 Behindertengerechtes Bauen

Das bestehende Personalhaus des Hotels Walther und anderer Hotels auf Parzelle Nr. 2268 ist nicht behindertengerecht. Da es sehr schwierig und kostenintensiv wäre, dieses nachzurüsten, kann die Bauherrschaft in Absprache mit der ProInfirmis die geplanten, behindertengerechten Studios im Neubau als Kompensation ausweisen.

5 Umsetzung in der Ortsplanung

5.1 Teilrevision genereller Gestaltungsplan

Der Generellen Gestaltungsplan wird wie folgt ergänzt:

- Parzelle Nr. 1981: Baubereich mit zugewiesener BGF (309 m²) für Nutzungsverlegung
- Parzelle Nr. 1984/1976: Baubereich mit zugewiesener BGF (1180.9 m²)
- Parzelle Nr. 1984/1976: Max. Ausnützung (1180.9 m² BGF) im Baubereich
- Parzelle Nr. 1981: Freihaltebereich A

Chur, Oktober 2023 / Oktober, Dezember 2024, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om