



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

**Teilrevision Nutzungsplanung
Reorganisation Baubehörde**

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

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

September – Dezember 2025

Bearbeitungsstand

6. Januar 2026

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Teilrevision	3
1.3	Verhältnis zur Gesamtrevision	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	4
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.5	Beratung Gemeindeversammlung	5
2.6	Beschlussfassung Urnengemeinde	5
2.7	Beschwerdeaufgabe	5
3	Baugesetz	6
3.1	Anpassung an die Gemeindeverfassung	6
3.2	Wichtige inhaltliche Änderungen	6

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Nachdem die Urnengemeinde der Gemeinde Pontresina am 22. September 2024 die Totalrevision der Gemeindeverfassung angenommen hat und diese durch die Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde, trat die neue Verfassung am 1. Januar 2025 in Kraft. Die neue Verfassung wurde so ausgestaltet, dass die Baukommission künftig als Baubehörde amten kann. Die Kompetenzen und Aufgaben der Baubehörde werden im Baugesetz geregelt. Das rechtskräftige Baugesetz sieht vor, dass der Gemeindevorstand Baubehörde ist. Die Baukommission hat nur eine beratende Aufgabe. Damit die Baukommission ihre Aufgaben gemäss revidierter Verfassung wahrnehmen kann, ist das Baugesetz anzupassen.

1.2 Ziele der Teilrevision

Mit der Teilrevision des Baugesetzes wird die Übereinstimmung mit der neuen Gemeindeverfassung gewährleistet. Konkret soll sichergestellt werden, dass die Baukommission künftig als Baubehörde amten kann. Planungsbehörde bleibt der Gemeindevorstand. Dieser beschliesst nach wie vor Ortsplanungsrevisionen und Quartierplanungen.

1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision

Die Gemeinde erarbeitet gegenwärtig eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese Arbeiten nehmen noch einige Zeit in Anspruch, deshalb soll die Anpassung des Baugesetzes zur Reorganisation der Baubehörde in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung vorgezogen werden. Die vorliegende Teilrevision wird anschliessend in die Gesamtrevision integriert.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte Dr. iur. Otmar Bänziger mit der Erarbeitung der Teilrevision des Baugesetzes. Für die Verfahrensbegleitung wurde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beigezogen.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung der Teilrevision des Baugesetzes	Januar – März 2025
Kantonale Vorprüfung	April – Juli 2025
Mitwirkungsaufgabe	1. – 30. August 2025
Gemeindeversammlung	4. November 2025
Urnenabstimmung	14. Dezember 2025
Beschwerdeaufgabe	7. Jan. – 6. Feb. 2026
Genehmigung	

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 9. Juli 2025 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Die folgenden wesentlichen Bemerkungen wurden vorgebracht:

Bemerkung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 5a (Bauberatung): Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Gestaltungsberatung auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) vorzusehen wäre.	Für die Sicherstellung des Ortsbildschutzes wird ein obligatorischer Beizug der Gestaltungsberatung in der ZöBA als nicht notwendig erachtet, es erfolgt somit keine Anpassung.
Art. 5a (Bauberatung): Es wird empfohlen eine Kostenbeteiligung der Gemeinde zu prüfen.	Die Möglichkeit der Kostenübernahme durch die Gemeinde wird aufgenommen.
Art. 93 (Schützenswerte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten): Es wird empfohlen zu prüfen, ob die ständige Gestaltungsberatung (nach Art. 5a Abs. 2 BauG) gleichzeitig als Fachperson nach Art. 93 Abs. 3 BauG gelten soll.	Die Anpassung wird nicht übernommen.
Art. 93 (Schützenswerte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten): Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei Bauvorhaben an schützenswerten Bauten zusätzlich die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden soll.	Die Anpassung wird nicht übernommen. Die für das Ortsbild besonders wichtigen Objekte sind kantonal oder national geschützt. Die für diese Objekte geltenden Regelungen sind ausreichend, um dem Schutzbedürfnis gerecht zu werden.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Die Vorlage lag vom 1. bis 30. August 2025 öffentlich auf. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

2.5 Beratung Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Gemeindeversammlung zur Beratung und Antragstellung an die Urnengemeinde unterbreitet.

Die Gemeindeversammlung vom 4. November 2025 verabschiedete die Teilrevision der Nutzungsplanung einstimmig zuhanden der Urnenabstimmung mit dem Antrag, die Vorlage zu genehmigen.

2.6 Beschlussfassung Urnengemeinde

Annahme und Änderung der Grundordnung unterliegen unabhängig vom Entscheid der Gemeindeversammlung der Urnenabstimmung. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 14. Dezember 2025 mit 88.2% Ja-Stimmen beschlossen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 7. Januar bis 6. Februar 2026.

3 Baugesetz

3.1 Anpassung an die Gemeindeverfassung

Das Baugesetz wird an die revidierte Gemeindeverfassung angepasst. Die neue Verfassung wurde so ausgestaltet, dass die Baukommission künftig als Baubehörde amten kann. Die Kompetenzen und Aufgaben der Baubehörde werden im Baugesetz geregelt, dies wird vorliegend umgesetzt.

3.2 Wichtige inhaltliche Änderungen

Zu den einzelnen Artikeln drängen sich folgende Erläuterungen auf:

Art. 4 (Gemeindevorstand): Künftig ist nicht mehr der Gemeindevorstand Baubehörde. Der Gemeindevorstand befasst sich nurmehr mit planerischen Massnahmen, insbesondere der Vorbereitung der Revision der Nutzungsplanung, zudem führt er Quartierplanungen durch.

Art. 5 (Baukommission): Künftig fungiert die Baukommission als Baubehörde und ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren. Demzufolge ist neu in allen Artikeln, in denen bisher die Baubehörde erwähnt worden ist und damit der Gemeindevorstand gemeint war, die Baukommission zuständig.

Art. 5a (Bauberatung): Der Beizug externer Fachpersonen ist in diversen Artikeln des rechtskräftigen Baugesetzes erwähnt – eine spezifische Regelung zur Bauberatung fehlte bis anhin jedoch. Diese sieht nun vor, dass

- (Abs. 1) Externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung rechtlicher, technischer, energetischen oder gestalterischen Fragen beigezogen werden können.
- (Abs. 2) Eine ständige Gestaltungsberatung bestimmt wird.
- (Abs. 3) Eine Auflistung der Tatbestände vorliegt, bei welchen der Beizug dieser Gestaltungsberatung obligatorisch ist.
- (Abs. 4) Die Kosten grundsätzlich durch die Grundeigentümerschaft zu tragen sind, die Gemeinde sich jedoch daran beteiligen kann.

Art. 5b (Bauverwaltung): Diese wird neu explizit im Baugesetz erwähnt.

Art. 8 (Kommunaler Richtplan): Da es beim kommunalen Richtplan um eine planerische Massnahme geht, sollen Anregungen auch beim Gemeindevorstand, und nicht bei der Baubehörde (Baukommission) gemacht werden.

Art. 46 (Nutzung an öffentlichen Sachen): Anpassung der Formulierung, wonach das «zuständige Gemeindeorgan» zuständig ist.

Art. 109 (Grundeigentümerbeiträge): Gemäss Art. 63 KRG ist der Gemeindevorstand für die Festlegung der Beiträge zuständig.

Art. 121f (Quartierplanverfahren): Gemäss Art. 53 KRG ist der Gemeindevorstand für die Durchführung der Quartierplanverfahren zuständig. Dementsprechend ist überall der Begriff «Baubehörde» durch «Gemeindevorstand» ersetzt worden. Diese Änderung ist jedoch von untergeordneter Bedeutung, weil das ganze Quartierplanverfahren seit der KRG-Revision 2005 weitestgehend durch das KRG geregelt ist.

Art. 132 (vereinfachtes Verfahren): Anpassungen aufgrund der Statuierung der Baukommission als Baubehörde.

Art. 145 (Rechtsmittel): Diese Anpassungen ergeben sich durch die Vorgaben des übergeordneten Rechts. So ist die Planungsbeschwerde in Art. 101 KRG geregelt; die Frist beträgt 30 Tage. Ausserdem fungiert seit dem 01.01.2025 nicht mehr das Verwaltungsgericht, sondern das Obergericht als Rechtsmittelinstanz. Ein internes Rechtsmittel für Beschlüsse der Baubehörde (Baukommission) ist nicht vorgesehen.

Chur, 06.01.2026, Stauffer & Studach AG, mz