



# Protokoll

**Gemeindekanzlei**  
Chanzlia cumünela

der Gemeindeversammlung 2019-01  
vom Mittwoch, 13. März 2019, 20.30 Uhr  
in der Sela Arabella des Gemeinde- und Kongresszentrums Rondo

---

<u>Vorsitz</u>	Martin Aebli, Gemeindepräsident
<u>Anwesend</u>	108 von 1184 Stimmberechtigten
<u>Entschuldigt</u>	11 Personen
<u>Stimmzähler</u>	Curdin Bott, Gabi Etter, Fritz Röthlisberger, Duri Saratz und Heidi Vetter

---

## Traktanden:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung 2018-3 vom 7. Dezember 2018
  2. Landerwerbgesuch der Rhätischen Bahn AG für eine Teilfläche der Parz. 434 Prasüras (Celerina)
  3. Teilrevision Ortsplanung: Kiesabbau Montebello
  4. Teilrevision Ortsplanung Carlihof, Zonenanpassung Parz. 1982 Quartierplan Carlihof
  5. Teilrevision Ortsplanung Hotel Post: Projektbezogene Nutzungsplanung Hotel Post, Parz. 1804
  6. Varia
- 

## Verhandlungen:

0.1.1.0.02      Protokolle und Varia      Beschluss-Nr. 2019-1

## Protokoll Gemeindeversammlung 2018-03 vom 7. Dezember 2019

### I. Sachverhalt

Gemäss dem seit 1. Juli 2018 geltenden kantonalen Gemeindegesetz sind Gemeindeversammlungsprotokolle spätestens 1 Monat nach der Versammlung zu veröffentlichen (Art. 11 Abs. 1).

Neu sind Einsprachen innert der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen. Diese werden an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt und das Protokoll anschliessend genehmigt (Art. 11 Abs. 2).

Das Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 2018-03 vom Freitag, 7. Dezember 2018, war gemäss diesen Bestimmungen vom 19. Dezember 2018 bis zum 21. Januar 2019 öffentlich aufgelegt und auf der Website der Gemeinde publiziert worden. Es sind keine Einsprachen/Änderungsbegehren eingegangen.

### II. Antrag

Das Protokoll der Gemeindeversammlung 2018-03 vom 7. Dezember 2018 sei zu genehmigen.

### III. Erwägungen und Diskussion

Wird nicht geführt.

#### IV. Beschluss

Das Protokoll der Gemeindeversammlung 2018-03 vom 7. Dezember 2019 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

6.2.1.0.01 Bahnhöfe, Bahnhofareale

Beschluss-Nr. 2019-2

#### Landerwerbsgesuch der Rhätischen Bahn AG für eine Teilfläche der Parz. 434 Prasüras (Celerina)

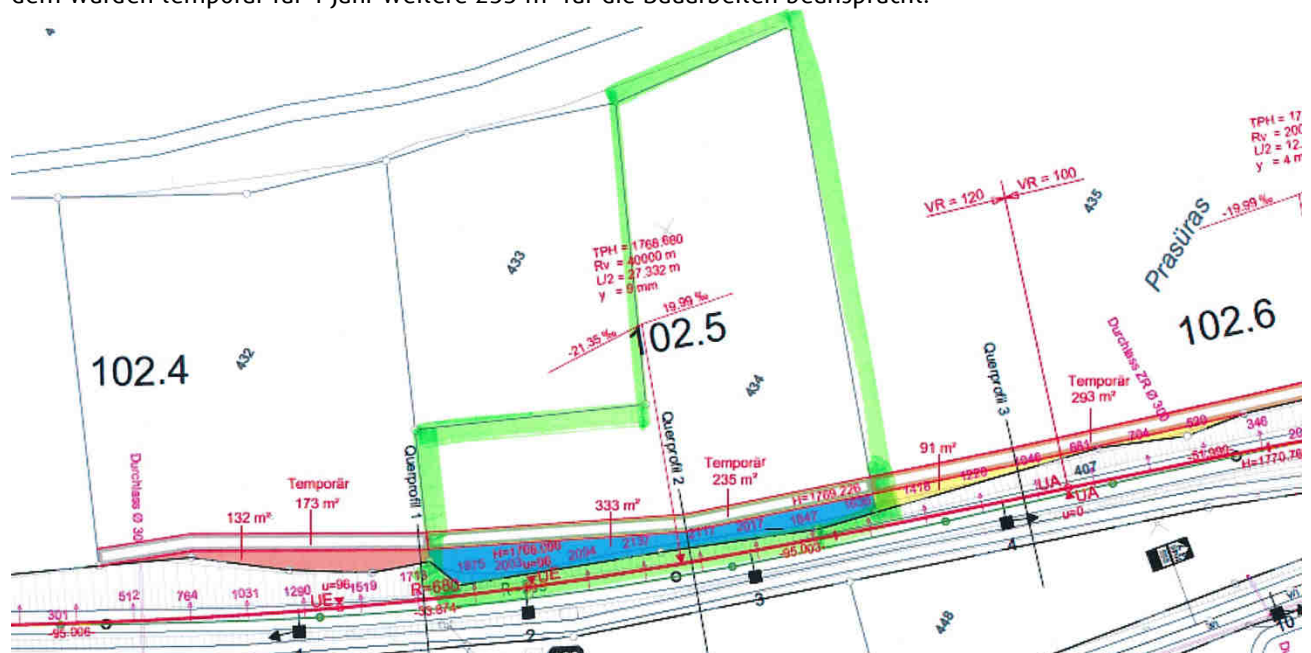
##### I. Sachverhalt

Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Bahnhofs Pontresina sieht die RhB auch eine Korrektur des Geleises Richtung Samedan vor. Zunächst soll dazu im Rahmen des Bahnhof-Umbaus eine Böschungsaufschüttung gemacht werden. Bei einem für später vorgesehenen Gleisersatz soll auch die Gleisschiebung stattfinden, mit der das Geleise leicht gestreckt werden soll.

Von dem Vorhaben tangiert ist ua. die im Besitz der politischen Gemeinde Pontresina stehende Parz. 434 in Celerina/Prasüras. Sie ist 3998 m<sup>2</sup> gross.



Für ihre Geleisekorrektur bräuchte die RhB 333 m<sup>2</sup> (in nachstehender Grafik blau), die erworben werden soll. Zudem würden temporär für 1 Jahr weitere 235 m<sup>2</sup> für die Bauarbeiten beansprucht.



Die Parz. 434 wird landwirtschaftlich genutzt. Sie wird beweidet. Es besteht kein Pachtvertrag zwischen dem Bewirtschafter und der Gemeinde Pontresina. Nach Auskunft des Bewirtschafters werden die Parzellen im Rahmen eines NHG-Vertrags genutzt (NHG = Natur- und Heimatschutzgesetz).

Der Verkaufspreis ist auf der Basis einer neuen Schätzung des Amtes für Immobilienbewertung festzusetzen. Fachleute von der RhB-Bauabteilung veranschlagen den Quadratmeterpreis auf die Grössenordnung von CHF 4.-. Der



Bewirtschafter muss vom Käufer für die Ertragsminderung durch die Parzellen-Verkleinerung und für den Ertragsausfall auf der temporär genutzten Fläche zu entschädigen.

Für den Verkauf einer 333 m<sup>2</sup> grossen Teilfläche von der Parz. 434 wäre mit einem Ertrag in der Grössenordnung von CHF 12'000.- zu rechnen. Die Ertragsminderungs- bzw. -ausfallentschädigung ist zwischen der RhB und dem Pächter bzw. dem Bewirtschafter auszuhandeln.

Im Kontext des Parzellen-Teilverkaufs sollen dem Bewirtschafter (ggf. dem Eigentümer bewirtschaftenden Betriebs) Pachtverträge für die Parz. 434 und die gleichfalls vertragslos bewirtschaftete Parz. 431 abgeschlossen werden.

Weil die zu verkaufende Fläche 200 m<sup>2</sup> übersteigt, fällt das Geschäft gem. Art. 43 Ziff. 4 Gemeindeverfassung in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Der Gemeindevorstand stimmte am 29. Januar 2019 dem Verkauf von 333 m<sup>2</sup> Land ab Parz. 434 zum Preis von Gesamthaft ca. CHF 12'000.- an die Rhätische Bahn AG für eine Geleisekorrektur zu und beantragt der Gemeindeversammlung vom 13. März 2019 die Genehmigung.

## II. Antrag

Die Gemeindeversammlung stimme dem Verkauf von 333 m<sup>2</sup> Land ab der Parzelle 434 in Prasüras/Celerina zum Preis von rund CHF 12'000.- an die Rhätische Bahn AG zur Vornahme einer Geleisekorrektur zu.

## III. Erwägungen und Diskussion

- Weist darauf hin, dass mit der Preisberechnung etwas nicht stimmen kann: Entweder die Gesamtsumme liege bei CHF 1'200.- (statt CHF 12'000.-) oder der m<sup>2</sup>-Preis betrage CHF 40.- (statt CHF 4.-).
- Martin Aebli führt aus, dass gemäss seinen Informationen der m<sup>2</sup>-Preis bei CHF 40.- liege.

## IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt mit 104:0 Stimmen dem Verkauf von 333 m<sup>2</sup> Land ab der Parzelle 434 in Prasüras/Celerina an die Rhätische Bahn AG zur Vornahme einer Geleisekorrektur zu.

Die nachträgliche Überprüfung ergab, dass der m<sup>2</sup>-Preis mit ca. CHF 4.- zu veranschlagen ist. Der Verkaufspreis liegt also bei CHF 1'200.-. In der Botschaft und in der Präsentation ist ein Schreibfehler unbemerkt geblieben. Dabei ist festzuhalten, dass Preise für landwirtschaftlich genutzten Boden nicht freihändig, sondern im Rahmen gesetzlicher Vorgaben festzusetzen sind.

7.9.0.0.01 Ortsplanung, Zonenplanung

Beschluss-Nr. 2019-3

## Teilrevision Ortsplanung: Kiesabbau Montebello

### I. Sachverhalt

In der Schotterebene der Ova da Bernina im Gebiet Montebello werden seit den 1950er Jahren Kies und Sand abgebaut. Das Kies- und Betonwerk wird seit 1958 durch die Montebello AG betrieben. Nebst der eigentlichen Materialgewinnung werden im Kies- und Betonwerk die abgebauten Rohstoffe sowie angelieferte Recyclingprodukte zu hochwertigen Baustoffen aufbereitet.

Die aktuelle kantonale Abbaubewilligung stammt aus dem Jahre 1989 und basiert auf dem Landschaftsentwicklungsplan „Sanderflur Ova da Bernina“ von 1985. In der Ortsplanung wurde gestützt auf dieses Projekt eine Abbauzone mit entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen erlassen (Regierungsbeschluss Mai 1990).

Im Jahr 2003 wurde ein abgeändertes Abbauprojekt dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu einer Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der wesentlichen Änderungen gegenüber dem bewilligten Projekt 1985 wurde seitens der Amtsstelle mit Schreiben vom 29. November 2004 eine Erneuerung der bestehenden Bewilligungen verlangt. Zu diesem Zweck wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt und zusammen mit einem Baugesuch für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB) dem Kanton im Jahr 2006 eingereicht. Im Zusammenhang mit der Erarbei-



zung des UVB wurde das Abbauprojekt 2003 an die neuen Gegebenheiten angepasst (überarbeitetes Projekt 2003 bzw. Projekt 2006).

In den Jahren 2008/2009 fand eine umfassende Teilrevision der Ortsplanung statt. Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung im Juni 2009 wurde festgestellt, dass die Abbauzone „Montebello“ nicht mit der tatsächlichen Situation vor Ort übereinstimmt und wegen Fehlens eines Generellen Gestaltungsplans nicht genehmigt werden kann. Aufgrund der fehlenden nutzungsplanerischen Grundlage wurde das hängige BAB-Gesuch mit UVB vom Juni 2006 sistiert. Im Regierungsbeschluss wurde die Gemeinde angewiesen, die Abbauzone den aktuellen Verhältnissen und dem Abbaukonzept aus dem Jahre 2006 anzupassen sowie einen Generellen Gestaltungsplan für das Abbaugelände „Montebello“ zu erlassen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung im Bereich Montebello sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Erneuerung der Abbaubewilligungen für die Materialgewinnung aus der Schotterebene der Ova da Bernina geschaffen werden. Zu diesem Zweck waren folgende Arbeiten auszuführen:

- Anpassung der Abbauzone „Montebello“ an die aktuellen Verhältnisse
- Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplans für das Abbaugelände „Montebello“
- Erneuerung des Abbaukonzepts und des Umweltverträglichkeitsberichts gestützt auf die zwischenzeitlich geänderten umweltrechtlichen Bestimmungen
- Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung in Chur mit der Revision der Ortsplanung im Bereich Montebello. Mit der Erarbeitung des Umweltverträglichkeitsberichtes sowie des Abbauprojektes hat die Montebello AG die ilu AG, Uster, beauftragt. Der umfangreiche Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bildet Bestandteil der Revisionsakten.

Die Grundlagen für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Montebello:

- **Richtplan**

Die richtplanerische Grundlage für die vorgesehene Anpassung der Abbauzone und das Abbauprojekt ist gegeben:

- Der Standort Montebello ist sowohl im kantonalen als auch im regionalen Richtplan Oberengadin als Materialabbaustandort bezeichnet. Der regionale Richtplan unterscheidet dabei zwischen dem Abbau in Kies- und Sandgruben (nicht erneuerbare Ressource) und der Materialentnahme aus dem Fließgewässer (erneuerbare Ressource). Für den Abbau am Standort Montebello ist keine Wiederauffüllung vorgesehen.
- Im Kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass Materialabbau, der zu einer Verbesserung der Bedingungen für Oberflächengewässer führt, gefördert werden soll. Der geplante Restabbau in der Schotterflur führt gemäss Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 2014 zu einer solchen Verbesserung, da die Ova da Bernina sich nach dem geplanten Abbau wieder sukzessive ausbreiten kann.

- **Abbaukonzept**

Die Erneuerung der Abbaubewilligung verlangt ein Abbaukonzept, das den aktuellen gesetzlichen Umweltauflagen, insbesondere der Gewässerschutzgesetzgebung genügt. Neben dem Schutz des Grundwassers steht vor allem der Geschiebehaushalt im Vordergrund, der nicht nachteilig beeinflusst werden darf. Im vorliegenden Fall muss im Sinn einer korrigierenden Massnahme des heutigen Zustandes der Schotterebene auf eine Geschiebeentnahme aus dem Fluss verzichtet werden.

Es gilt dabei das bereits 1985 formulierte Ziel einer vollständigen natürlich-dynamischen Regeneration der beeinträchtigten Schotterflur zu verfolgen. Aus diesem Grund hält das ANU die bereits in der aktuellen Abbaubewilligung vorgesehene Aufweitung und Dynamisierung des Flussraumes durch einen seitlichen Terrassenabbau (Trockenabbau) grundsätzlich immer noch als möglich. Allerdings darf dieser Trockenabbau maximal bis auf das Niveau der Ova da Bernina im Jahre 2005 erfolgen. Eine Materialentnahme aus dem Fluss darf zudem nur noch in einem sehr beschränkten Rahmen, d.h. mengenmässig und lokal begrenzt sowie auf die Sandfraktion reduziert, erfolgen.

Gemäss Abbaukonzept steht ein mögliches Abbauvolumen von total ca. 430'000 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Im Bereich des Sandfangs ist nur noch die Entnahme von Sand, der sich vor der Kiesfront regelmässig abgelagert, geplant. Es wird von jährlichen Entnahmen im Umfang von max. 3'000 m<sup>3</sup> ausgegangen. Die tatsächlichen Entnahme-



mengen hängen stark vom natürlichen Eintrag ab. Die Entnahmen erfolgen immer im Herbst bei Niederwasserhältnissen.

Im Bereich Abbau Deponie wird unverschmutztes Aushubmaterial von der Deponie Plauns abgebaut. Durch eine neue Aushub-Aufbereitungsanlage können Aushübe von minderer Qualität zu hochwertigem Kies aufbereitet werden. Damit können Versorgungsengpässe von Rohmaterial überbrückt werden.

Das Abbauprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit UVP.

- Anpassungen Zonenplan

Rechtskräftige Abbauzone

- Die rechtskräftige Abbauzone „Montebello“ wurde im Mai 1990 von der Regierung genehmigt. Mit Regierungsbeschluss Juni 2009 wurde die Gemeinde angewiesen, die Abbauzone den aktuellen Bedürfnissen und dem Abbaukonzept vom Juni 2006 anzupassen. Aufgrund des aktualisierten Abbaukonzeptes ist auch die Abbauzone revidiert worden. Die Abbauzone ist in der Ortsplanung als überlagerte Zone definiert.

Anpassung Abbauzone

- Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird die Abbauzone gestützt auf das aktualisierte Abbauprojekt sowie den Rückmeldungen des ARE aus den Vorprüfungen angepasst. Da die Materialentnahme gemäss aktualisiertem Abbaukonzept nur noch in drei Bereichen vorgesehen ist, kann die bisherige Abbauzone verkleinert werden. Die angepasste Abbauzone liegt somit vollständig innerhalb der bisherigen Abbauzone.

Änderung der Entnahmepaxis

- In Zukunft soll auf Kiesentnahmen aus dem Sammler verzichtet werden. Dadurch werden die Kiesablagerungen gegen die Blockschwelle hin vorstossen. Vor den Entnahmen muss also jeweils eine Kies-Sand-Grenze festgelegt werden, unterhalb derer weiterhin Sand entnommen werden darf. Mit dieser Änderung wird das Gewässerschutzgesetz respektiert.

Anpassung Campingzone

- Angrenzend an die Abbauzone befindet sich der Campingplatz Plauns, welcher rechtskräftig einer Campingzone zugewiesen ist. Derzeit wird ein neues Betriebsreglement erarbeitet sowie bestehende Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Campingplatz erneuert. Darin werden unter anderem auch die zulässigen Nutzungen des Waldareals innerhalb der Campingzone festgelegt. Insgesamt führen diese Massnahmen zu einer betrieblichen Reorganisation des Campingplatzes. Da gewisse Waldflächen für eine intensive Campingnutzung künftig nicht zur Verfügung stehen werden und die arealinterne Erschliessung optimiert werden soll, erhöht sich der Flächenbedarf für den Campingplatz. Die Abgrenzung der Campingzone wird deshalb bedarfsgerecht angepasst bzw. erweitert. Die Ersatzaufforstungen im Zusammenhang mit der Abbauzone Montebello wurden bei der Abgrenzung berücksichtigt. Die rechtskräftige Landschaftsschutzzone wird der Campingzone angeglichen. Die detaillierten baulichen Massnahmen werden voraussichtlich im Rahmen eines BAB-Verfahrens aufgezeigt und eingereicht werden.

Waldabstandslinie

- Am südöstlichen Rand des Betriebsareals plant die Montebello AG den Bau einer unbeheizten Einstellhalle, wo der Kraftfahrzeug-Park im Winter geschützt untergebracht werden kann. Das Einstellen der Fahrzeuge erwirkt eine Verbesserung des Landschaftsbildes. Im Sommer soll die Einstellhalle für Wartungsarbeiten genutzt werden. Die geplante Einstellhalle unterschreitet den gesetzlich notwendigen Waldabstand. Die neue Waldabstandslinie wurde zusammen mit dem zuständigen Regionalforstingenieur definiert und wird mit einem Abstand von zwei Metern zum Wald festgelegt.

- Anpassung Genereller Gestaltungsplan Montebello

Die nutzungsplanerische Umsetzung des Abbaukonzepts erfolgt durch entsprechende Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und den dazugehörigen Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan. Massgeblicher Bestandteil des Abbauprojektes bzw. des Generellen Gestaltungsplanes ist die Einteilung der Abbauzone in insgesamt 9 Nutzungsbereiche. Die Nutzungsbereiche regeln den Abbau und die Materialentnahme unter Berücksichtigung der Umweltaspekte. Insbesondere durch die Einschränkung der Materialentnahme aus dem Fliessgewässer soll eine natürliche Regeneration der Schotterflur gesichert werden.

Die Materialentnahme aus dem Sandfang ist weiterhin zulässig, wobei nur noch die Entnahme von Sand zulässig ist. Vor der Entnahme wird jeweils die Kies-Sand-Grenze festgelegt, unterhalb derer Sand entnommen



werden darf. Das bedeutet, dass sich die Südgrenze des Bereichs Sandfang sukzessive gegen Norden verschiebt und somit kleiner wird.

Im Übrigen regeln die Gestaltungsbereiche die Standorte von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Lagerung von Baustoffen und Recyclingprodukten (Bereiche Betriebsareal, Lagerflächen) sowie die Erschliessung des Areals (Bereiche Zufahrt Abbau/Betriebsareal).

- Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Ein Winterwanderweg führt aktuell mitten durch den Bereich Abbau. Um Konflikte zu vermeiden, wird dieser Winterwanderweg auf die Böschungskante des Bereichs Abbau 2. Etappe verlegt. Zusätzlich soll auf der Höhe des Lej Aratsch ein neuer Winterwanderweg festgelegt werden, welcher auf bereits vorhandener Infrastruktur um den See herum führt und anschliessend auf den bestehenden Radweg gelangt und diesem sowie dem Fuss- und Wanderweg folgt.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der Langlaufloipe an die tatsächlichen Gegebenheiten da die Linienführung im Generellen Erschliessungsplan nicht dem effektiven Verlauf entspricht.

- Umweltaspekte

Die relevanten Umweltaspekte werden im Umweltverträglichkeitsbericht bzw. dem Ergänzungsbericht abschliessend untersucht und behandelt. Die wichtigsten Aspekte:

- Flussmorphologie / Geschiebehaushalt

Mit dem neuen Abbaukonzept werden die Voraussetzungen geschaffen, um das 1985 gesteckte Ziel einer vollständigen und nachhaltigen Regeneration des vom bisherigen Abbau betroffenen Flusssystemes zu erreichen. Die wesentlichste Massnahme besteht in der Beendigung der Geschiebeentnahmen direkt aus dem Flussbett. Der geplante Restabbau der Schotterterrasse ist gerechtfertigt und dient der Aufweitung des gesamten Flussraums in Anlehnung an die ursprünglichen grossflächigen Schotterflurverhältnisse. Die vorgesehenen Sandentnahmen sind so konzipiert, dass die Wiederherstellung des natürlichen Geschiebetransports nicht behindert wird.

Die Regeneration und Revitalisierung des gesamten Flusslandschaftsraums wird nach den Restabbauaktivitäten vollständig der natürlichen Dynamik überlassen. Bis zu einem Geschiebegleichgewicht im betroffenen Raum sind bis zu 40 Jahre nötig. Es ist davon auszugehen, dass mit der Beendigung der Geschiebeentnahmen aus dem Fluss der angestrebte ökologische Gewinn erzielt und die Gewässerschutzgesetzgebung respektiert werden kann.

- Flora und Fauna / Naturschutz

Im Bereich der Schotterflur ist die Entwicklung deutlich hinter den damaligen Zielsetzungen und Erwartungen zurück geblieben. Das den heutigen gesetzlichen Erfordernissen angepasste Abbaukonzept bringt aus Sicht des Naturschutzes nachhaltige Verbesserungen in Bezug auf die angestrebte Regeneration der betroffenen Wildflusslandschaft und die Entwicklung von autotypischen Lebensraumverhältnissen. Der Restabbau bildet dabei ein wesentliches Element.

- Wald

Ein Teil der für den Abbau vorgesehenen Flächen im Abbaukonzept ist forstrechtlich Wald. Für die Rodung dieser Flächen liegt die Rodungsbewilligung und Rodungsfreigabe vor. Die betroffenen Flächen wurden inzwischen gerodet. Der flächengleiche Rodungsersatz ist gewährleistet.

- Landschaftsschutz

Das Abbaugelände sowie das Kies- und Betonwerk liegen innerhalb des BLN-Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“. Aus Sicht Landschaftsschutz und Erholung werden mit dem neuen Konzept substantielle Verbesserungen erzielt. Mit dem Anspruch, den betroffenen Landschaftsraum für die angestrebte Regeneration und Revitalisierung ausschliesslich natürlichen Kräften und Prozessen auszusetzen, sind keine weiteren Massnahmen mehr notwendig.

- Gewässerraum

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- der Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken).

Für die Ova da Bernina wurde der Gewässerraum zusammen mit dem ANU festgelegt. Er folgt im Westen des Planungsgebietes der RhB-Linie. Im südlichen Teil umfasst die Zone die ganze Schotterebene mit dem Restabbaugbiet und beinhaltet im nördlichen Teil die Ova da Bernina in einem ca. 150 m breiten Korridor.

Der Restabbau innerhalb der künftigen Gewässerraumzone ist eine wesentliche Massnahme zur landschaftsgerechten Regeneration und Revitalisierung der Flussauenlandschaft. Er wird ausschliesslich im Sinne einer Revitalisierung / Flussraumaufweitung unterstützt.

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Ende März 2013 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur ersten Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 2014 nahm das ARE zu den eingereichten Unterlagen Stellung.

Am 8. Mai 2009 sowie am 24. Februar 2011 fanden zwischen der Gemeinde Pontresina, den beteiligten kantonalen Amtsstellen, der Montebello AG sowie den beteiligten Planern Gespräche bezüglich dem weiteren Vorgehen und den erforderlichen Unterlagen zur Umsetzung des Abbauprojektes statt. Weitere Sitzungen fanden nach der Vorprüfung statt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zusammen mit dem ergänzten UVB entspricht dem vereinbarten Vorgehen unter den Beteiligten.

Zwischen der Einreichung der Teilrevision zur Vorprüfung und der nachfolgenden Überarbeitung des UVB und der Planungsmittel sind viele Änderungen erfolgt. Aus diesem Grund wurde die vorliegende Teilrevision dem Kanton am 16. November 2016 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2016 hat die Montebello AG eine Anfrage für die Aufbereitung/Verwendung von abgelagertem Aushubmaterial aus der abgeschlossenen Deponie Plauns in Montebello beim ANU eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2016 hat das ANU diese Anfrage beantwortet. Mit Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2017 nahm das ARE zu den eingereichten Unterlagen Stellung und machte Empfehlungen bezüglich

- Deponiekörper
- Lagerflächen im Gewässerraum
- Lebensraum Flussregenpfeifer und Flussuferläufer.

die in die Planung aufgenommen wurden. Verzichtet wird einzig auf das angeregte neue Lärmgutachten, weil davon ausgegangen werden kann, dass der Planungswert nicht überschritten wird.

Nach der zweiten kantonalen Vorprüfung, gelangte die Montebello AG mit einem weiteren Anliegen, dem Bau einer Lastwagen-Einstellhalle auf dem Betriebsareal, an die Gemeinde. Die vorliegende Teilrevision wurde demnach im Hinblick auf die Realisierung einer Einstellhalle angepasst. Zudem erfolgten weitere Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan (Anpassung Winterwanderweg und Loipe).

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe (Planungs- und Mitwirkungsbericht im Protokollanhang) fand in der Zeit vom 2. Oktober bis 1. November 2018 statt. In dieser Zeit wurde eine gemeinsame Stellungnahme der Umweltverbände WWF und Pro Natura eingereicht.

Die beiden Verbände stellen ua. folgende Anträge:

Antrag	Stellungnahme Gemeindevorstand
Es sei ein Monitoring-Konzept vorzulegen, das Teil eines regionalen Geschiebe-Monitoring ist	Die Gemeinde steht einem Monitoring nicht entgegen. Die Untersuchungsdisziplinen müssen frühzeitig definiert und von effektivem Nutzen sein. Da durch solche Monitoring-Aktionen auch Lehren für ähnliche Revitalisierungsmassnahmen in anderen Regionen gezogen werden können, soll vorgängig die finanzielle Unterstützung von Bund, Kanton und Umweltverbänden geklärt werden.



	Ein regionales Monitoring betreffend Geschiebebehalt muss koordiniert und in Zusammenarbeit mit den restlichen Gemeinden erfolgen.
Die Fussgängerbrücke über die Aue Isla dadains la Resgia sei zu entfernen.	Die Fussgängerbrücke im Gebiet „Runtunas“ liegt ausserhalb des Perimeters der Aue von regionaler Bedeutung und ist wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur. Ein Abbruch oder eine Verschiebung flussabwärts wird abgelehnt, weil dann auch weiterführende Infrastrukturen (Flurwege, Bahnübergang) neu angelegt werden müssen.
Die Abbaubewilligung sei auf max. 20 Jahre zu beschränken.	Eine zeitliche Reglementierung auf max. 20 Jahre scheint nicht zielführend, da kaum abzusehen ist, wie sich die Bauwirtschaft im Oberengadin in dieser Zeit entwickelt. Das Kieswerk Montebello ist das einzige in der Region Oberengadin.
Die Ova da Bernina mit den Kleingewässern auf der rechten Flussseite seien gesamthaft als Revitalisierungssperimeter auszuscheiden.	Die derzeit laufende Gewässerraumausscheidung der Ova da Bernina soll nicht mit der Revisionsvorlage Montebello vermischt werden.
Bestehenden Anlagen im neu ausgeschiedenen Gewässerraum sei die Bestandesgarantie nur bis zur Einstellung des Abbaus zu garantieren.	Der Rückbau aller vorhandenen Anlagen ist erst sinnvoll, wenn in der Region ein Alternativstandort für die Materialaufbereitung und die Betonproduktion zur Verfügung steht.
In den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan sei die Formulierung, dass betriebsfremde Tätigkeiten im Sinne von Nutzungssynergien möglich seien, zu streichen.	Die Bedenken werden teilweise verstanden. Der Begriff „betriebsfremd“ lässt grossen Spielraum zu. Vorhandene Synergien sollen jedoch möglichst genutzt werden können. Tätigkeiten, die keinerlei Bezug zu Kieswerk-Betrieb haben, sollen ausgeschlossen sein.
Auf die Erweiterung der Campingzone zu Lasten des Gewässerraums sei zu verzichten.	Die Erweiterung findet nicht zu Lasten des bestehenden Gewässerraumes statt. Zudem werden gemäss neuer Gewässerraumausscheidung zusätzlich alle bestehenden Gewässer innerhalb des heutigen Campings erfasst. Aufgrund der sehr grossen Gewässerraumbreiten ist es vertretbar, dass der bestehende Gewässerraum der Ova da Bernina nicht zusätzlich in Richtung Campingzone erweitert wird.

Der Gemeindevorstand hat am 29. Januar 2019 die Teilrevision der Ortsplanung Kiesabbau Montebello einstimmig zuhanden der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Teilrevision der Ortsplanung ist abschliessend von der Regierung des Kantons Graubünden zu genehmigen.

## II. Antrag

Die Gemeindeversammlung genehmige die Teilrevision der Ortsplanung Kiesabbau Montebello.

## III. Erwägungen und Diskussion

Gemeindepräsident Martin Aebli stellt die Vorlage ausführlich vor.

██████████  
- Stellt den Antrag auf eine Beschränkung des Kieswerkbetriebs auf 20 Jahre.

Martin Aebli

- Legt die Gründe für den Verzicht auf eine Betriebsbeschränkung dar.

██████████ zieht ihren Antrag zurück.





#### **IV. Beschluss**

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Teilrevision der Ortsplanung Kiesabbau Montebello mit 106:0 Stimmen.

7.9.0.0.01 Ortsplanung, Zonenplanung

Beschluss-Nr. 2019-4

#### **Teilrevision Ortsplanung Carlihof, Zonenanpassung Parz. 1862 Quartierplan Carlihof**

##### **I. Sachverhalt**

Die Eigentümer der Parzellen 1861 und 1862 planen eine Überbauung auf den grösstenteils in der Dorfkernzone liegenden Flächen. Diese beiden Parzellen unterliegen zusammen mit weiteren Parzellen in diesem Gebiet einer Quartierplanpflicht. Die entsprechende Quartierplanung erfolgt parallel zu dieser Teilrevision und legt u.a. Baufelder, Erschliessungs- und Grünflächen fest. (Die Quartierplanung ist nicht Teil dieser Vorlage.)

Ein kleiner Teil des Überbauungsgebietes auf der Parzelle Nr. 1862 liegt in der Landwirtschaftszone und ist zudem von der Wintersportzone überlagert. Im Richtprojekt und damit im Quartierplan ist vorgesehen, diese Fläche teils zu ober- und unterirdischen Erschliessungszwecken zu nutzen (vgl. Abbildung und Anhang A im „Planungs- und Mitwirkungsbericht“ von Stauffer&Studach, im Protokollanhang). Dies ist jedoch in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Aus diesem Grund ist diese Teilfläche von insgesamt 359.6 m<sup>2</sup> neu der Zone für Grünflächen gem. Art. 30 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG) zuzuweisen.

Art. 30 KRG sieht folgenden Zonenzweck vor:

- Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
- Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Die neue Zone für Grünflächen erfüllt den Zonenzweck, indem sie zwischen den Baufeldern einen strukturierenden Freiraum vorsieht. Teilweise wird die Zone für Grünflächen zu unterirdischen Erschliessungszwecken genutzt, was dem Zonenzweck aber nicht widerspricht. Die Arbeitshilfe zum KRG sieht zum Art. 30 Abs. 2 KRG explizit vor, dass unterirdische Bauten und Anlagen in der Regel zulässig sind.

Um das vorgesehene Projekt mit der entsprechenden Erschliessung realisieren zu können, ist die erwähnte Teilfläche zudem aus der Wintersportzone zu entlassen. Diese Entlassung aus der Wintersportzone ist unproblematisch, weil diese Fläche von Wintersportlern seit Jahren nicht mehr benutzt wird und alternative, geeignetere Möglichkeiten bestehen, von der Skipiste ins Dorf zu gelangen.

Zur Umsetzung der Umzonung in die Ortsplanung ist folgende Massnahme nötig:

- Zonenplan: Folgende Änderung innerhalb der Parzelle Nr. 1862: Einzonung einer Teilfläche von 359.6 m<sup>2</sup> mit Zuweisung zur Zone für Grünflächen und gleichzeitiger Entlassung aus der Wintersportzone.

Die Unterlagen wurden anlässlich des Mitwirkungsverfahrens in der Zeit zwischen dem 2. Oktober und 1. November 2018 öffentlich aufgelegt. Die Auflage erfolgte zusammen mit der Revision im Bereich Chesa Spelma. Die beiden Revisionsvorlagen wurden mittlerweile voneinander getrennt, um diese separat einer Genehmigung durch den Souverän zuzuführen.

Während der Auflagefrist vom 2. Oktober bis 1. November 2018 gingen keine Eingaben ein. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 14. November 2018 hält fest: „Die vorliegend zu beurteilende Revision ermöglicht letztendlich eine zweckmässige Nutzung der betroffenen Areale/Flächen“.

Der Gemeindevorstand hat am 29. Januar 2019 die Teilrevision der Ortsplanung im Quartier Carlihof einstimmig zuhanden der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Teilrevision der Ortsplanung ist abschliessend von der Regierung des Kantons Graubünden zu genehmigen.



## II. Antrag

Die Gemeindeversammlung genehmige die Teilrevision der Ortsplanung im Quartier Carlihof bzw. die Umzonung einer Teilfläche der Parz. 1862 aus der Landwirtschaftszone in die Zone für Grünflächen sowie die Entlassung dieser Teilfläche aus der Wintersportzone.

## III. Erwägungen und Diskussion

An der öffentlichen Orientierungsversammlung vom 26. Februar 2019 brachten Quartier-Einwohner den Wunsch ein, es sei auch weiterhin ein direkter Abgang ab der Ski- und Schlittelwiese direkt ins Quartier zu ermöglichen. Der in Arbeit stehende „Quartierplan Carlihof“ wurde im Vorfeld der Gemeindeversammlung um diesen Aspekt ergänzt. Es sind zwei Fusswege von der Skiwiese durch das Quartierplangebiet vorgesehen. Die Verbindungen sind im Art. 27 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften geregelt und festgesetzt.

Gemeindepräsident Martin Aebli stellt der Gemeindeversammlung die Vorlage im Detail vor.



- Fragt, ob sich durch die Zonenplanänderung etwas an der Ausnützung ändert?

Martin Aebli

- Antwortet, die ausgezonte Fläche habe keine Ausnützung.

## IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Teilrevision der Ortsplanung im Quartier Carlihof bzw. die Umzonung einer Teilfläche der Parz. 1862 aus der Landwirtschaftszone in die Zone für Grünflächen sowie die Entlassung dieser Teilfläche aus der Wintersportzone mit 106:0 Stimmen.

7.9.0.0.02 Gestaltung- und Erschliessungsplanung

Beschluss-Nr. 2019-5

## Teilrevision Ortsplanung Hotel Post: Projektbezogene Nutzungsplanung Hotel Post, Parz. 1804

### I. Sachverhalt

Die künftige Eigentümerin des Hotels Post, die Seglias Pontresina AG, beabsichtigt, am heutigen Standort des Hotels Post den Neubau eines Hotels zu realisieren mit ca. 30 Hotelzimmern und 7 touristisch bewirtschafteten Wohnungen (jeweils 2 bis 4 Zimmer) mit insgesamt 82 bis 94 Betten. Zum Hotel gehören zudem eine Lounge mit Bibliothek sowie Wellnesseinrichtungen. Ergänzend sind ein öffentliches Restaurant/Bar mit Gartenbereich auf Niveau der Via Maistra sowie eine kleine Kunstgalerie geplant.

Für die Querfinanzierung des Hotels ist weiter der Bau von 5 Zweitwohnungen (2.5 bis 4.5 Zimmer) vorgesehen. Dies im Einklang mit Art. 8 des Zweitwohnungsgesetzes des Bundes (ZWG).

Die Parkierung für Hotel und Wohnungen erfolgt in einer unterirdischen Parkierungsanlage mit 37 Autoabstellplätzen mit Ein- und Ausfahrt über die Via Maistra im Süden des Hotels. Weitere 30 Autoeinstellplätze sind in einer externen Einstellhalle auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2134 bereits bestehend.

Im Vorprojekt von Architekt Gion A. Caminada, Vrin, (s. Anhang A im „Planungs- und Mitwirkungsbericht“ von Stauffer&Studach, Chur, im Protokollanhang) ist das geplante Bauvorhaben bezüglich Lage, kubische Gliederung, Aussenräume, Nutzung, Erschliessung und Parkierung in den Grundzügen aufgezeigt (Abb. 3, Modell). Das Vorprojekt dient als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung.

Die Gemeinde Pontresina hat das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung aus Chur mit der objektbezogene Nutzungsplanung Hotel Post beauftragt. Der Ortsplaner wurde in Sachen Gestaltung auch durch die Gestaltungsberaterin der Gemeinde, Architektin Mengia Mathis, S-chanf, unterstützt.

Im Wesentlichen geht der Planungs- und Mitwirkungsbericht auf folgende Punkte ein:

- Rechtskräftige Nutzungsplanung



- Vorprojekt Hotel Post
- Wirtschaftliches Gutachten
- Ortsbild / Ortsbau / Gestaltung
  - ISOS, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
  - Architekturhistorische Beurteilung
  - Ortsbauliche Beurteilung

Die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung hat eine zeitlich beschränkte Dauer. Bei Nichtrealisierung des Projektes innert 5 Jahren fällt die vorliegende Teilrevision automatisch und entschädigungslos dahin und es gilt die vorhergehende Nutzungsplanung. Damit wird verhindert, dass im Falle einer Nichtrealisierung dieses Projektes der Weg für andere Projekte ohne besonderen Aufwand offenbleibt.

Das Revisionsprojekt wurde dem Kanton am 26. Februar 2018 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 20. Juli 2018 hat der Kanton die Vorlage im Wesentlichen positiv beurteilt. Die darin enthaltenen Empfehlungen wurden soweit möglich in der Revisionsvorlage berücksichtigt.

Die Mitwirkungsaufgabe fand in der Zeit vom 1. November 2018 bis 1. Dezember 2018 statt. In dieser Zeit wurden keine Änderungsvorschläge seitens Dritter eingereicht.

Am 21. November 2018 informierten Bettina und Richard Plattner im Rahmen eines öffentlichen Anlasses über die Um- und Neubaupläne ihrer Seglias Pontresina AG für das Hotel Post.

Zur Umsetzung der projektbezogenen Nutzungsplanung in die Ortsplanung sind folgende Massnahmen nötig:

- Teilrevision Zonenplan  
Die Parzelle Nr. 1804 wird von der Hotelzone in die „Hotelzone Post“ umgezont
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan  
Aufhebung der Festlegung „Erhaltenswerte Baute“ für das Hauptgebäude des Hotels Post (Gebäude Nr. 74)  
Aufhebung der Festlegung „Schützenswerte Baute“ für den Pavillon am heutigen und gleiche Festlegung an neuem Standort (Verlegung)  
Aufhebung des Freihaltebereichs A und der erhaltenswerten Einfriedung (Ersatz durch Baufeld 5 mit Höhenbeschränkung auf Kote der Via Maistra)  
Festlegung der Baufelder 1 - 5 mit Baulinien und max. Höhenkoten (Mantellinien) Festlegung des Bereichs für Wohnungen
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan  
Geplante Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage  
Bereich für Kurzzeitparkplätze im Freien
- Teilrevision Baugesetz  
Ergänzung von Art. 60 (Zonenschema) mit der Regelbauweise für die „Hotelzone Post“  
Neuer Art. 76<sup>bis</sup>, Hotelzone Post mit im Wesentlichen folgenden Regelungen:
  - Zulässige Nutzungen: Hotels, touristisch bewirtschaftete Wohnungen (max. 25% HNF), Zweitwohnungen (max. 20% HNF), Dienstleistungsbetriebe (max. 20% HNF)
  - Beschränkung der Zulässigkeit von Stockwerkeigentumsbegründung auf die Zweitwohnungen
  - Setzung der Baukörper und der Baumasse gemäss Generellem Gestaltungsplan
  - Gestaltung gemäss Richtprojekt
  - Regelung der Parkierung (unterirdisch/oberirdisch)
  - Rückfallklausel für die projektbezogene Nutzungsplanung mit Frist von fünf Jahren

Der Gemeindevorstand hat am 29. Januar 2019 die Teilrevision der Ortsplanung „Projektbezogene Nutzungsplanung Hotel Post Parz. 1804“ einstimmig zuhanden der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Teilrevision der Ortsplanung ist abschliessend von der Regierung des Kantons Graubünden zu genehmigen.



## II. Antrag

Die Gemeindeversammlung genehmige die Teilrevision der Ortsplanung „Projektbezogene Nutzungsplanung Hotel Post“.

## III. Erwägungen und Diskussion

Gemeindepräsident Martin Aebli erläutert die Vorlage im Detail.

Es wird keine Diskussion geführt.

## IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Teilrevision der Ortsplanung „Projektbezogene Nutzungsplanung Hotel Post“ mit 105:2 Stimmen.

0.1.1.0.02      Protokolle und Varia

### Gemeindeversammlung Varia

Martin Aebli

- Der Umbau des Gemeinde- und Kongresszentrums Rondo schliesst gegenüber den prognostizierten Kosten von CHF 1,5 Mio. rund CHF 210'000.- günstiger. Die eingesparten Mittel verbleiben im Fonds „Gemeindeeigene Bauten“.

- Erkundigt sich nach dem Stand der Realisierung des Fussweges Mengiots-Carlihof im Bereich der Brücke über den Giandainskanal.

Martin Aebli

- Die Gemeinde hat die nötigen Durchgangsrechte noch nicht erhalten. Es sind Enteignungen ins Auge zu fassen.

Schluss der Gemeindeversammlung: 21:35 Uhr

Für das Protokoll

Martin Aebli  
Gemeindepräsident

Urs Dubs  
Gemeindeschreiber