Gemeinde Celerina
Vschinauncha da Schlarigna

GEMEINDEVERSAMMLUNG NR. 3/2025 vom 20. Oktober 2025

BOTSCHAFT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gestützt auf die Bestimmungen der Gemeindeverfassung unterbreitet Ihnen der Gemeindevorstand folgende Vorlagen zur Abstimmung:

Traktandum 2

Totalrevision Ortsplanung Celerina
Beschlussfassung

Die Basis der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung Celerina/Schlarigna bilden verschiedene Grundlagen wie das Räumliche Leitbild 2050, ein gesamtheitliches Verkehrs- und Parkierungskonzept sowie die durchgeführten Gestaltungswettbewerbe über das zukünftige Bild des Dorfzentrums und die Achse Bahnhofplatz – Pradè. In diesen Prozess involviert waren stets die Planungskommission und der Gemeindevorstand. Über den Planungsstand wurde regelmässig mit verschiedenen Kommunikationskanälen informiert. Im Rahmen von zwei Mitwirkungsauflagen konnten die Bevölkerung sowie auch die Gäste ihre Meinung kundtun und auf die Planung Einfluss nehmen. Die zahlreichen Eingaben wurden von der Gemeinde geprüft und in einigen Fällen mit den Mitwirkenden besprochen. Wo möglich wurden auch Änderungen angebracht. Es liegt nun ein Gesamtpaket zur Abstimmung vor, welches die Entwicklungsmöglichkeiten von Celerina in den nächsten 15 Jahren aufzeigt. Die Ortsplanung schafft die Voraussetzungen für die künftige Entwicklung. Sie legt die Bauzonen fest, definiert die Freiräume und mobilisiert vorhandene Reserven. Was daraus schlussendlich realisiert wird, entscheidet sich später in den einzelnen Projekten.

Erfreulich sind die Entwicklungsmöglichkeiten, über welche die Gemeinde Celerina verfügt:

- Dem aktuell hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische und dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang kann mit Projekten für einheimischen Wohnungsbau in folgenden Gebieten entgegengewirkt werden: Parzelle katholische Kirche / Parzelle Chesa Caviezel / Palüds Suot Crasta / Punt Schlattain
- Celerina hat in den letzten Jahrzehnten viele Hotelbetten verloren. Die Ortsplanung ermöglicht Entwicklungen für warme Betten mit der Schaffung von Hotelzonen auf dem Gelände des Hotels Cresta Palace sowie im Quartier Sur Crasta Pradè. Die Planung des Gebietes Pradè erfolgt anschliessend im Rahmen einer Teilrevision.
- Auch das Gewerbe erhält im Gebiet Palüds Suot Crasta eine Erweiterungsmöglichkeit, welche Arbeitsplätze in Celerina sichert.
- Das Verkehrskonzept zeigt mögliche Lösungen für die Verkehrsprobleme in Celerina auf. Dazu zählen der Bau eines zentralen Parkhauses am Standort Punt Schlattain sowie Massnahmen zur Reduktion des Transitverkehrs.

Die Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Potentials werden durch die Totalrevision der Ortsplanung Celerina geschaffen.

Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten.
Wegen der neuen Anforderungen des RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen.
Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.
Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Als Grundlage dazu müssen die Gemeinden ein «kommunales räumliches Leitbild» ausarbeiten, das die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die zentralen Handlungsfelder festlegt.

Ausgangslage in der Gemeinde Celerina

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Celerina wurde im Wesentlichen am 21. April 1986 von der Gemeindeversammlung angenommen und mit Regierungsbeschluss Nr. 889 vom 13. April 1987 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit sind diverse Teilrevisionen beschlossen worden.
Die Ortsplanung der Gemeinde Celerina ist daher auf die neuen Anforderungen von RPG, KRIP-S sowie KRG abzustimmen.

Ziele und Inhalte der Revision

Celerina soll sich im Rahmen des Planungshorizontes von 15 Jahren harmonisch weiterentwickeln, wobei folgende Zielsetzungen im Mittelpunkt stehen:

- Durch den Bau von zusätzlichen Wohnungen für Einheimische durch private und öffentliche Investoren haben Familien und auch ältere Einwohner/-innen realistische Chancen bezahlbaren Wohnraum zu finden.
- Die Entwicklung in den verschiedenen Hotelzonen ermöglicht die Schaffung von warmen Betten und damit die Steigerung der Übernachtungen.
- Mit der Erstellung eines zentralen Parkhauses am Standort Punt Schlattain und weiteren flankierenden Massnahmen wird die Verkehrssituation nachhaltig verbessert.
- Die Umsetzung des Projektes zur Gestaltung des Dorfzentrums «La Diagonela» wird schrittweise geplant und der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet.
- Die Ortsplanung Celerina entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und bildet die rechtliche Grundlage für planerische und bautechnische Vorhaben.

RPG = eidgenössisches Raumplanungsgesetz
KRG = kantonales Raumplanungsgesetz
KRVO = kantonale Raumplanungsverordnung
KRIP-S = kantonaler Richtplan Siedlung
KRL = kommunal räumliches Leitbild

Erste und zweite Mitwirkung

Sämtliche Unterlagen wurden anlässlich von zwei Mitwirkungsauflagen öffentlich aufgelegt. Diese fanden einerseits vom 09.11.2023 bis 31.01.2024 (erste Mitwirkungsauflage) und vom 16.06.2025 bis 15.07.2025 (zweite Mitwirkungsauflage) statt. Während der beiden Auflagen konnten sich alle Interessierten zur Revision der Ortsplanung äussern. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden geprüft, besprochen und auch beantwortet.

Bestandteile Ortsplanungsvorlage

- Baugesetz: Rechtlicher Rahmen, in welchem die kommunale Richtplanung, die verschiedenen Bestandteile der Grundordnung und die kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften ausformuliert sowie die Behördenorganisation und der Vollzug der Baugesetzgebung geregelt sind. Zur Straffung der Gesetzgebung wurden die wesentlichen Bestimmungen des noch geltenden Strassenreglements vom 24.06.1978 sowie das kommunale Zweitwohnungsgesetz vom 16.04.2018/ 22.10.2018 in das neue Baugesetz integriert.
- Zonenplan: Zuteilung der verschiedenen Gebiete in definierte Nutzungszonen, wie zum Beispiel: Dorfzone / Wohnzone / Gewerbezone / Hotelzone / Grünzone / Landwirtschaftszone etc.
- Genereller Gestaltungsplan: Ordnet in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und Landschaft.
- Genereller Erschliessungsplan: Legt die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der Nutzungszonen fest.

Bauverpflichtung

Das übergeordnete Recht (Bund und Kanton) verlangt die Mobilisierung bestehender Baulandreserven. Aufgrund der Struktur in Celerina ist die Bauverpflichtung das einzige sinnvolle Mittel, um dies umzusetzen. Die Festlegung von Bauverpflichtungen zur Baulandmobilisierung schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung von Celerina. In diversen Gesprächen mit Mitwirkenden wurde dies erläutert. Die Bauverpflichtung tritt jedoch erst nach einer Frist von 8 Jahren, bzw. mit Nachfrist nach 10 Jahren in Kraft. Erst ab diesem Zeitpunkt könnte die Gemeinde ein Kaufrecht beanspruchen. Für die Ausübung des Kaufrechts müssten zudem strenge Voraussetzungen erfüllt sein (Ausgewiesene Nachfrage / Gemeinde verfügt über kein Bauland / überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme). Ausserdem kann der Grundeigentümer die Überbauungspflicht bereits mit der Bebauung von mind. 50% der Kapazität erfüllen.

Erhöhung der Ausnützungsziffern

Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Dies bedeutet, dass sowohl noch bestehende Reserven zu mobilisieren sind wie auch eine massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den einzelnen Bauzonen angezeigt ist.

Die neue Berechnungsart der Ausnützung, nach den kantonalen Vorgaben, bedingt bereits eine Erhöhung der Ausnützung um 10% bis 15%. Die zusätzliche Erhöhung ermöglicht eine dichtere Bebauung, wobei die bisherigen Fassaden- und Firsthöhen beibehalten werden. Neue Entwicklungsgebiete werden bezüglich der Höhe den umliegenden Gebäuden angepasst.

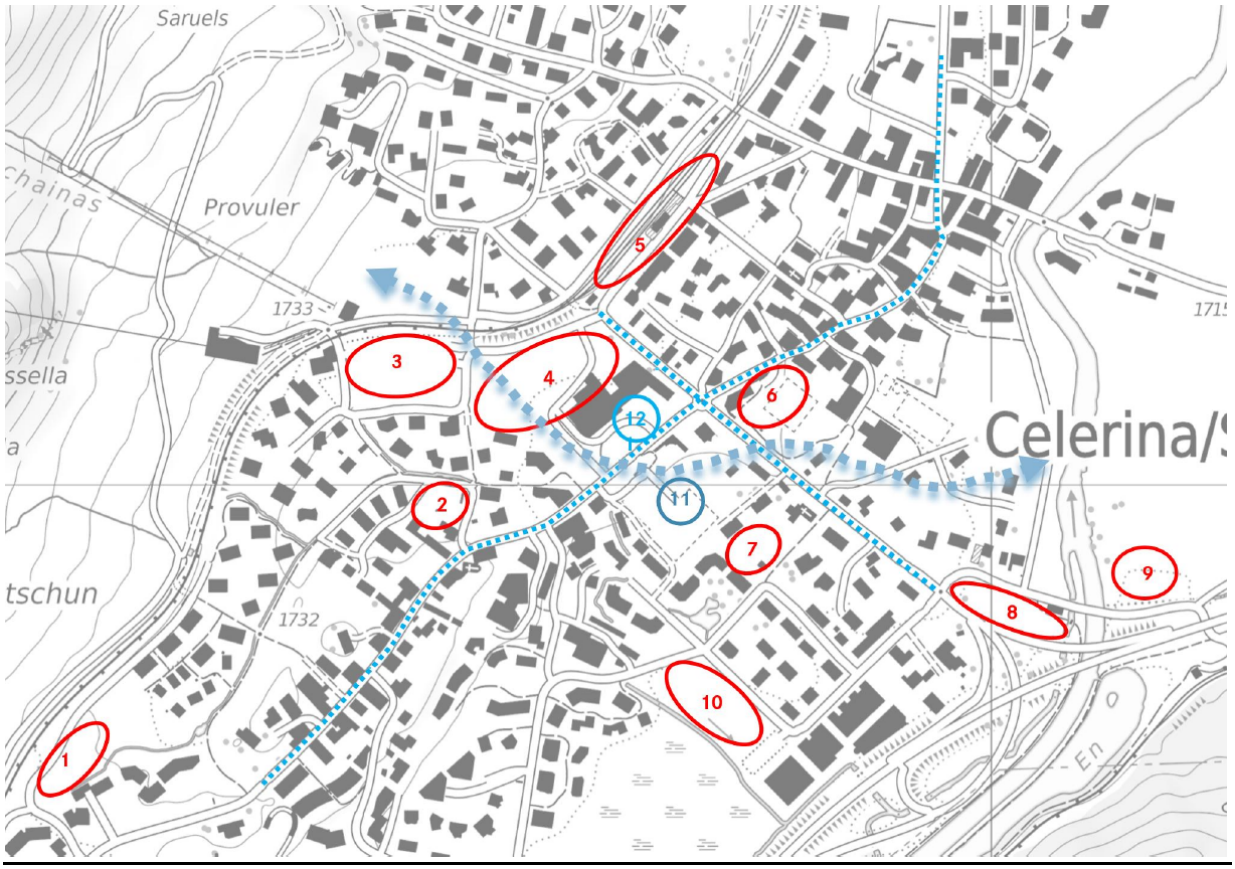
	Zone	Max. Ausnützung Aktuell	Max. Ausnützung Neu	Maximale Mittlere Traufseitige Fassadenhöhe	Maximale Höhe der Firstlinien	Maximale Gebäude-länge	Minimaler Grenz-abstand
DZ	Dorfzone	Art. 45	Art. 27	max. 9.0 m	Art. 27		2.5 m
DEZA	Dorferweiterungszone A	DZ (Art. 45)	1.2	9.0 m	+3.0 m	25.0 m	2.5 m
DEZB	Dorferweiterungszone B	0.6	0.9	9.0 m	+3.0 m	25.0 m	2.5 m
WA	Wohnzone A	0.6	0.8	11.0 m	+4.0 m	25.0 m	5.0 m
WB	Wohnzone B	0.4	0.6	7.0 m	+4.0 m	20.0 m	4.0 m
WC	Wohnzone C	0.2	0.25	6.5 m	+3.0 m	15.0 m	5.0 m
ÖEW	Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau	0.6	0.8	11.0 m	+4.0 m	25.0 m	5.0 m
WG	Wohn- Gewerbezone	0.8	1.0	11.0 m	+4.0 m	25.0 m	4.0 m
WGP	Wohn- Gewerbezone Pros d'Islas	---	0.8	11.0 m	+4.0 m	40.0 m	5.0 m
GB	Gewerbzone	---	---	11.0 m	+4.0 m	40.0 m	5.0 m
HCP	Hotelzone Cresta Palace	---	0.8	GGP	GGP	GGP	2.5 m
HSC	Hotelzone Sur Crasta Pradè	---	AP max. 1.0	AP max. 12.5 m	AP	AP	5.0 m
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	---	---	---	---	---	---

Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen ist vor allem in den kantonalen Erlassen umfassend geregelt. Die Gemeinden müssen diese im Rahmen der Revision der Ortsplanung umsetzen. Wichtig ist dabei zu erwähnen, dass aufgrund dieser neuen Abgabe unmittelbar keine Zahlungen fällig werden. Nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Revision erfolgt eine Einschätzung durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung. Die Fälligkeit und damit auch die Bezahlung der Abgabe tritt erst bei Verkauf oder Überbauung der Liegenschaft (Konsumieren der Mehrnutzung) in Kraft. Die dadurch eingenommen Gelder sind vom Kanton und von der Gemeinde zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung zu verwenden. Die Mittel des kommunalen Fonds können insbesondere auch für die Förderung von preisgünstigem Mietwohnraum eingesetzt werden.

Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung

Die im folgenden Bild dargestellten Entwicklungsgebiete haben ihren Ursprung im Kommunal Räumlichen Leitbild 2050. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wo sich das Dorf Celerina in den kommenden Jahren entwickeln kann. Dabei stehen immer die Bedürfnisse der Einheimischen und der Gäste im Vordergrund. Mit dem Ziel auf ein «lebendiges Celerina» hinzuarbeiten soll das Potential optimal ausgeschöpft werden. Die Rahmenbedingungen garantieren, dass Celerina weiterhin das Dorf bleibt, welches wir alle schätzen.



1) Hotelzone Fuolla
2) Wohnbau Vietta Stredas
3) Hotel Bergbahnen
4) Hotel Cresta Palace
5) Bahnhofareal
6) Zentrumsbebauung / Parkhaus
7) Wohnbau St.Antonius
8) Werkhof Feuerwehr / Forst
9) Parkplatz Buogl
10) Gewerbe / Wohnen Islas
11) Parklandschaft Mitte
12) Strassenraumgestaltung

Freihaltebereiche

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) sind Freihaltebereiche festgelegt. Diese umfassen vor allem diejenigen Bereiche, die bereits heute einem Freihaltebereich zugewiesen sind oder bei welchen eine entsprechende Dienstbarkeit besteht. Auf diesbezügliche Mitwirkungen wurde eingegangen und entsprechende Anpassungen wurden vorgenommen.

Planung Pradè und Bahnhofplatz

Diese beiden Gebiete, welche einen funktionalen Zusammenhang haben, wurden aus terminlichen Gründen und weil die notwendige Projektreife noch nicht vorhanden war, in eine nachfolgende Teilrevision verwiesen. Die Gemeinde hat das Planungsbüro beauftragt die weitere Planung Pradè und Bahnhofplatz, gemeinsam mit den Partnern Engadin St. Moritz Mountains AG und Rhätische Bahn AG, zügig voranzutreiben.

Dorferweiterungszone A (DEA) und Dorferweiterungszone B (DEB)

Die DEA umfasst diejenigen Gebiete, welche bisher in der Dorfzone waren und neu einer Dorferweiterungszone zugeteilt werden. Die Dorferweiterungszone A hat eine erhöhte Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.2, um die Nutzungsmöglichkeiten gleichwertig zu halten. Der Grenzabstand wird, wie in der bisherigen Dorfzone bei 2.5 Meter belassen. Die Dorferweiterungszone B (DEB) umfasst diejenigen Gebiete, welche bereits jetzt in der Dorferweiterungszone liegen. In diesen Gebieten gilt neu eine AZ von 0.9.

Abgrenzung Dorfzone

Die Dorfzone umfasst künftig die historische Siedlung um die Jahrhundertwende (1900). Aufgrund einzelner Eingaben wurde die Zuteilung noch einmal überprüft und wo notwendig angepasst.

Gebiet Islas

Im Gebiet Islas betreibt die Gemeinde ein Zwischenlager; dieses soll entsprechend gekennzeichnet werden, damit der Betrieb dieses Zwischenlagers gesetzlich korrekt erfolgt. Der Betrieb dieses ganzjährigen Zwischenlagers soll im Rahmen der heutigen Nutzung weitergeführt werden. Es sind keine Gebäude erlaubt.

Mobilfunkantennen

Die Rechtsprechung (Gerichtspraxis) hat sich in den letzten Jahren entwickelt und weitgehend geklärt. Im Grundsatz ist bei Infrastrukturanlagen, zu welchen auch die Mobilfunkanlagen zählen, eine Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet gefordert. Dies bedeutet, dass Anlagen für die Versorgung des bebauten Gebietes im Grundsatz innerhalb dieses Gebietes erstellt werden und einen funktionalen Bezug dazu aufweisen müssen. Die Gemeinde kann lediglich Vorschriften erlassen, in welchen Gebieten (z.B. Grünzonen, Natur- und Landschaftsschutzzonen) und an welchen Bauten und Anlagen (z.B. geschützte sowie Bauten von kulturhistorischer Bedeutung) visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erstellt werden dürfen. Der Immissionsschutz dagegen ist ausschliesslich bundesrechtlich geregelt.

Natur- und Umweltschutz

Die aktuellen natur- und umweltrechtlichen Planungen wurden in die Totalrevision der Ortsplanung integriert. Dazu gehören die Beurteilungen der verschiedenen Gefahrenzonen sowie die neu erstellten Festlegungen der Gewässerräume entlang der verschiedenen Gewässer. Für die geschützten Trockenwiesen wurden in einem Verfahren Vorranggebiete ausgeschieden, welche bei Vorhaben für Infrastrukturbauten aktiviert werden können. Für die Moorlandschaft Stazerwald wird aktuell eine Bestandesaufnahme erstellt und ein Nutzerlenkungskonzept erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für eine Folgeplanung, welche der Bevölkerung später im Rahmen einer Teilrevision vorgestellt wird.

Fazit

Der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna ist erfreut, Ihnen geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung eine ausgewogene Vorlage präsentieren zu dürfen. Diese ist das Resultat einer langjährigen Planung, bei welcher die Planungskommission dauernd involviert war und auch die Bevölkerung mitwirken konnte. Die Vorlage enthält Bestandteile, welche aufgrund der Bundes- und Kantonsgesetzgebung zwingend sind. Die Potentiale von Celerina werden aufgezeigt und in einem zu Celerina passenden Rahmen ermöglicht. Wir danken Ihnen, wenn Sie den Gemeindevorstand bei der Nutzung der aufgezeigten Chancen unterstützen und die Vorlage gutheissen.

Sämtliche Planungsunterlagen der Totalrevision Ortsplanung Celerina können auf der Homepage der Gemeinde Celerina/Schlarigna unter folgendem Link eingesehen werden:
https://www.gemeinde-celerina.ch/gemeinde-celerina/unterlagen-gemeindeversammlung

Der Gemeindevorstand beantragt:

Die Totalrevision der Ortsplanung sei mit folgenden Hauptbestandteilen als Gesamtvorlage zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 und 1:10000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 und 1:10000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr sowie Ver- und Entsorgung