Anhang Fb

zur Gemeindeversammlung

Montag, 20. Oktober 2025

Traktandum 1

Protokollgenehmigung

Traktandum 2

Totalrevision Ortsplanung

Programm

• Erklärung / Zielsetzung Ortsplanung	Chr. Brantschen
• Gesetzliche Vorgaben / Räumliches Leitbild	Chr. Brantschen
• Ortsplanungsvorlage, Mitwirkungsverfahren	T. Broder
• Genehmigungsprozess	Chr. Brantschen
• Fragen	Alle
• Antrag / Abstimmung	Alle

Was ist Ortsplanung?
Die Ortsplanung legt fest, **wie der Boden in einer Gemeinde genutzt werden darf** – z.B. für Wohnen, Arbeiten, Landwirtschaft oder Natur

Was bedeutet die Ortsplanung für uns alle?
Die Totalrevision der Ortsplanung stellt die Weichen für die Zukunft von Celerina / Schlarigna für die kommenden 12-15 Jahre

- Bauliche Festlegungen (wo kann was und wie gebaut werden)
- Tägliches Leben und wirtschaftliche Entwicklung (Wohnen und Arbeiten)
- Mobilität (Verkehrssteuerung und -entwicklung)
- Natur- und Erholungsräume (Festlegung und Schutz)

Welches sind die Bestandteile der Ortsplanung?

- Zonenplan (Zuteilung in definierte Nutzungszonen)
- Genereller Gestaltungsplan (Gestaltung der Siedlung und Landschaft)
- Genereller Erschliessungsplan (Verkehrs- und Versorgungsanlagen)
- Baugesetz (rechtlicher Rahmen sowie Nutzungs- / Gestaltungs- und technische Vorschriften)

Zielsetzungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision

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 verschiedenen Massnahmen gemäss dem Verkehrskonzept 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

Über die Umsetzung von Einzelprojekten wird die Bevölkerung jeweils separat abstimmen können

Zeitlicher Rahmen

• Erarbeitung Räumliches Leitbild	2016/2017
• Erarbeitung Verkehrs- und Parkierungskonzept	2017
• Grundlagenanalyse und Beratungen Nutzungsplanung	2019-2021
• Kantonale Vorprüfung	2021-2023
• Orientierung anlässlich Gemeindeversammlung	13. November 2023
• 1. Öffentliche Mitwirkungsauflage	Nov 23 – Jan 24
• 2. Öffentliche Mitwirkungsauflage	Juni/Juli 2025
• Orientierungsversammlung	10. September 2025
• **Gemeindeversammlung**	**20. Oktober 2025**
• Beschwerdeauflage und Genehmigungsverfahren Kanton	2025/2026

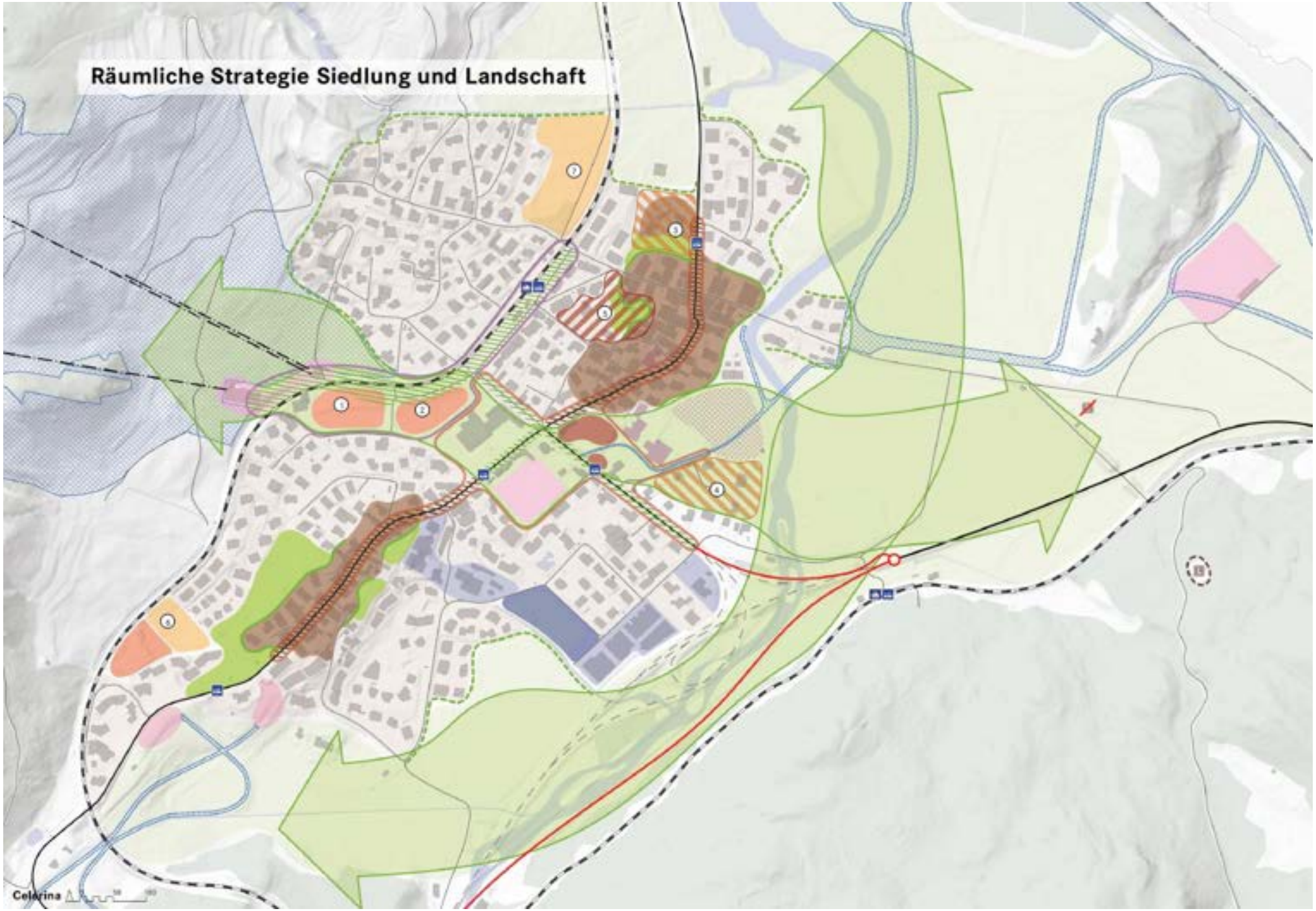
Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG) – Siedlungsentwicklung nach Innen (in Kraft seit 1. Mai 2014)

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren
- Konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen
- Einzonungen sind nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:
  - Land muss für Überbauung geeignet sein
  - Bedarf muss auch bei Mobilisierung der Nutzungsreserven ausgewiesen sein
  - Verfügbarkeit muss sichergestellt sein
- Planungsbedingte Vor- und Nachteile sind angemessen auszugleichen

Kantonale Vorgaben

- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) und -verordnung (KRVO)
- Kantonaler Richtplan – Raumordnungspolitik / Siedlung und Landschaft
  - Historische Ortskerne Celerina und Crasta / Freihaltebereich Umgebung San Gian
  - BLN-Objekt Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe
  - Landschaftsschutzgebiet Oberengadin
  - Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung
  - Moorlandschaft von nationaler Bedeutung
  - Diverse Naturschutzobjekte (Moore, Auen, Trockenwiesen)

Räumliche Entwicklungsziele Gemeinde


Räumliche Strategie Siedlung und Landschaft
Celerina

Räumliche Strategie Siedlung und Landschaft

Historische Dorfkerne

- Struktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen

Parklandschaft Mitte, Grün- und Freiräume

- Erlebbare Parklandschaft ausgestalten und mit Strassenraumgestaltung abstimmen
- Grün- und Freiräume erhalten

Flusslandschaft und Talebene öffnen

- Flussverlauf revitalisieren
- Holzlagerplatz Richtung Stazerwald verlegen

Entwicklungsgebiet Zentrums- und Zutrittsachse

- Mit publikumsorientieren Nutzungen als „Ort des Treffens“ stärken und entwickeln
- Strassenräume aufwerten und neu gestalten

Räumliche Strategie Siedlung und Landschaft

Entwicklungsgebiet Achse Bahnhof – Bergbahn

- Gebiet auf Grundlage langfristiger Gesamtkonzeption entwickeln
- Ankunftssituation am Bahnhof und Achse bis zur Talstation aufwerten

Hotellerie, Tourismus und Arbeiten

- Standorte für touristische Beherbergung sichern
- Touristisches und Sportangebot halten und landschaftsverträglich entwickeln
- Arbeitsgebiet Pros d‘Islas für Wohnen/Gewerbe bereitstellen und nach Gesamtkonzept effizient nutzen

Ortsplanungsvorlage, Mitwirkungsverfahren

Bestandteile Ortsplanungsvorlage

- **Zonenpläne 1:2’000 (Dorf) / 1:10’000 (übriges Gebiet)**
  Enthalten die Zuteilung der verschiedenen Gebiete in definierte Zonen, wie zum Beispiel:
  Dorfzone / Wohnzone / Gewerbezone / Hotelzone / Grünzone / Landwirtschaftszone / Schutzzonen etc.

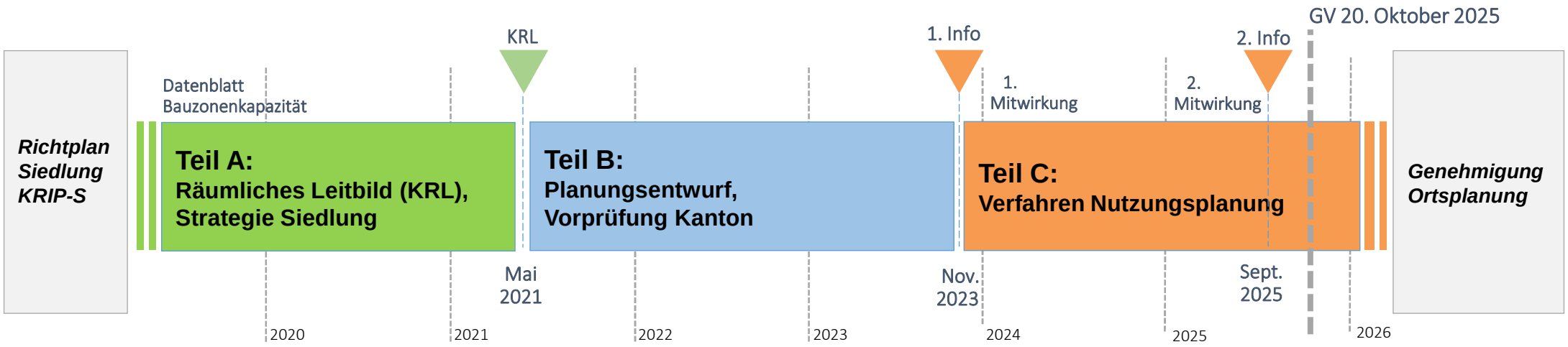
- **Genereller Gestaltungsplan 1:2’000 (Dorf)**
  Ordnet in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und der angrenzenden Landschaft

- **Generelle Erschliessungpläne 1:2’000 (Dorf) / 1:10’000 (übriges Gebiet), je Verkehr und Ver- und Entsorgung**
  Legen die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der Nutzungszonen fest

- **Baugesetz**
  Enthält den rechtlichen Rahmen, in welchem die Planinhalte ausformuliert sind, sowie die Nutzungs-/Gestaltungs- und technischen Vorschriften für die Ausgestaltung und Umsetzung

– **Informativ**
  Planungs- und Mitwirkungsbericht mit Anhängen und Beilagen

Ablauf der Planung



Wir wollen mit der Planung…

… **Planungs- und Rechtssicherheit** für künftige Bauvorhaben sowie für eine sinnvolle Entwicklung schaffen, indem die neuen gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.

… die mit dem Kommunal Räumlichen Leitbild (KRL) eruierten **Bedürfnisse** der gesamten Gemeinde bezüglich Siedlung, Verkehr und Landschaftsaspekte aufnehmen und in den Planungsmitteln abbilden.

… so die Voraussetzungen schaffen, damit die **Bevölkerungszahl gehalten** werden kann und die Weichen für eine längerfristige **Erhöhung** gestellt sind.

Handlungsprämissen

Allgemein

1. **Konsequent raumplanerische Voraussetzungen schaffen für bauliche Inwertsetzung der Entwicklungspotenziale**

Baulandmobilisierung für Wohnungsbau und Entwicklung Hotellerie

Besonderer Fokus

2. **Gezielte Entwicklung von besonders geeigneten Wohn- und Arbeitsgebieten, in hoher Qualität (Pros d'Islas)**

Bezahlbares Mietwohnen, Förderung Gewerbe

Flankierend

3. **Ortsbild erhalten, weiterentwickeln und aufwerten**

Steigerung Aufenthaltsqualität (Verkehrslenkung, Ortsbild)

Quelle Luftbilder: ARE GR

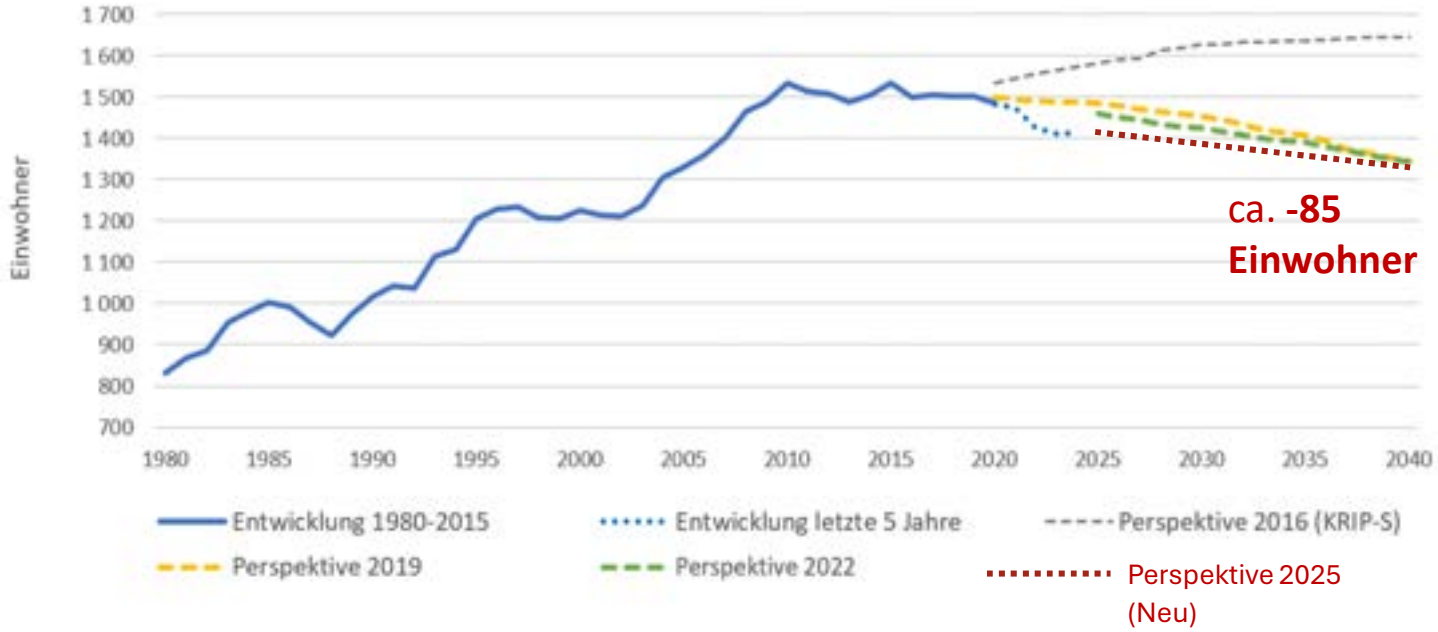
Konkrete Inhalte der Planung

- Heutiges Fassungsvermögen an Einwohnern, Bevölkerungsprognosen
- Reduktion der Bauzonen, Aus- und Umzonungen (Beispiele)
- Bauplätze nach der Revision, Mobilisierung der Bauzonenreserven
- Erhöhung bauliche Dichten, Mindestausschöpfung
- Mehrwertabgabe infolge Planungsmassnahme: Ein-, Um- und Aufzonungen
- Einzelne Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung
- Siedlungsgestaltung, Erschliessung, Massnahmen ausserhalb Bauzone
- Baugesetz (wesentliche Änderungen)

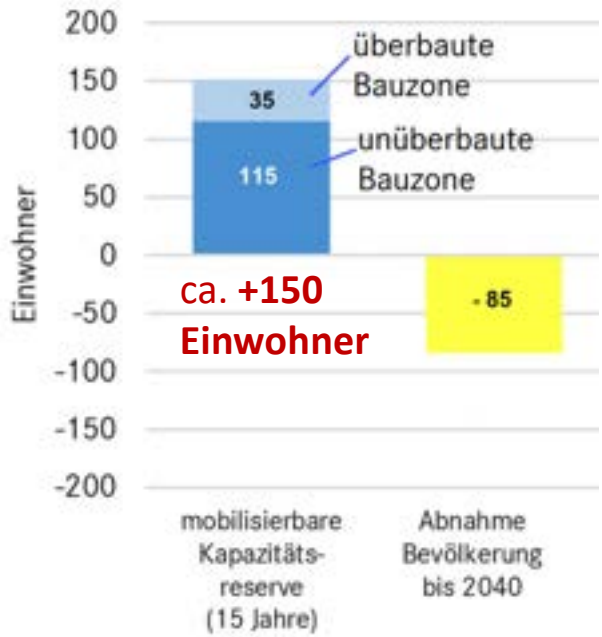
- Ergebnisse Mitwirkungsverfahren I und II

Heutiges Fassungsvermögen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ

Bevölkerungsprognosen bis 2040



Heutige Reserven: ca. **3.7 ha**



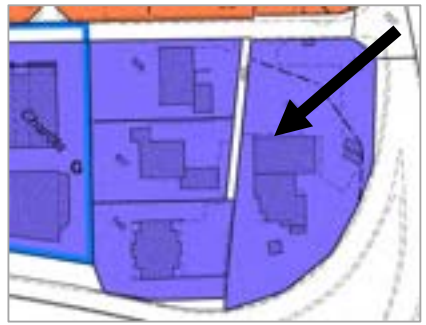
- **Bedarf grundsätzlich = 0 m²**
- **Die Reserve WMZ ist überdimensioniert und ist zu reduzieren und optimieren**
- Aber: Celerina hat **Anspruch auf Restreserve** (mind. ein Bauplatz pro 100 Einwohner)

Moderate Reduktion der WMZ mittels Rück- und Umzonungen (drei Beispiele)

1. Auszonung WMZ vor allem am Siedlungsrand

2. Umzonung WMZ mit Bauverbot in Grünzone / Freihaltebereiche

3. Umzonung WMZ in Gewerbezone oder Hotelzonen



Quelle Luftbilder: ARE GR

Umstrukturierung von Zentrumszonen und weiteren Bauzonen (Grundsätze)

Grundsatzschema

bisher	- Dorfzone	- Dorferweiterungszone
	▼	▼
neu	- Dorfzone (historisch) - Dorferweiterungszone DE A (neuere Siedlungsteile)	- Dorferweiterungszone DE B

- Neue Zentrumszonen (z.B. Punt Schlattain) und Grundstücke an Randlagen werden oder bleiben der Dorferweiterungszone DE B zugewiesen.

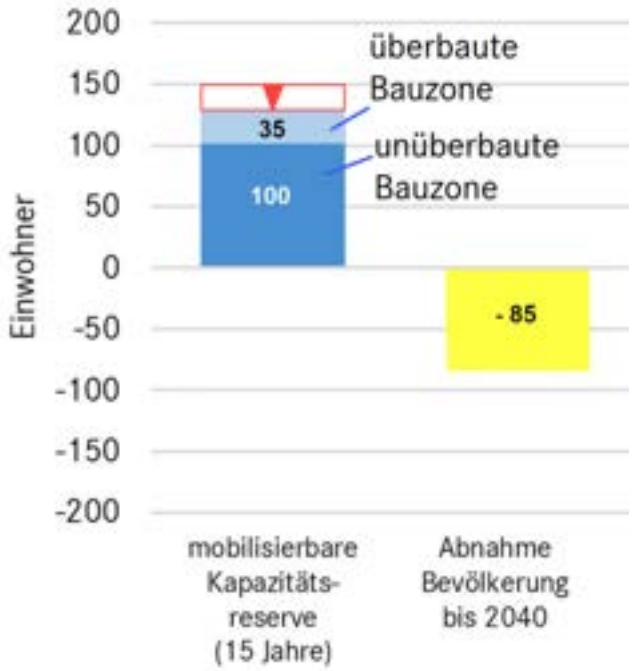
- Die reinen Wohnzonen, die Mischzonen und die Gewerbezonen werden optimiert, punktuell an die Entwicklungsbedürfnisse angepasst.

- Für die Hotelentwicklung sowie für spezifische Einzonungen (Pros d'Islas) werden massgeschneiderte Nutzungszonen und Vorschriften erlassen (samt Folgeplanpflichten)

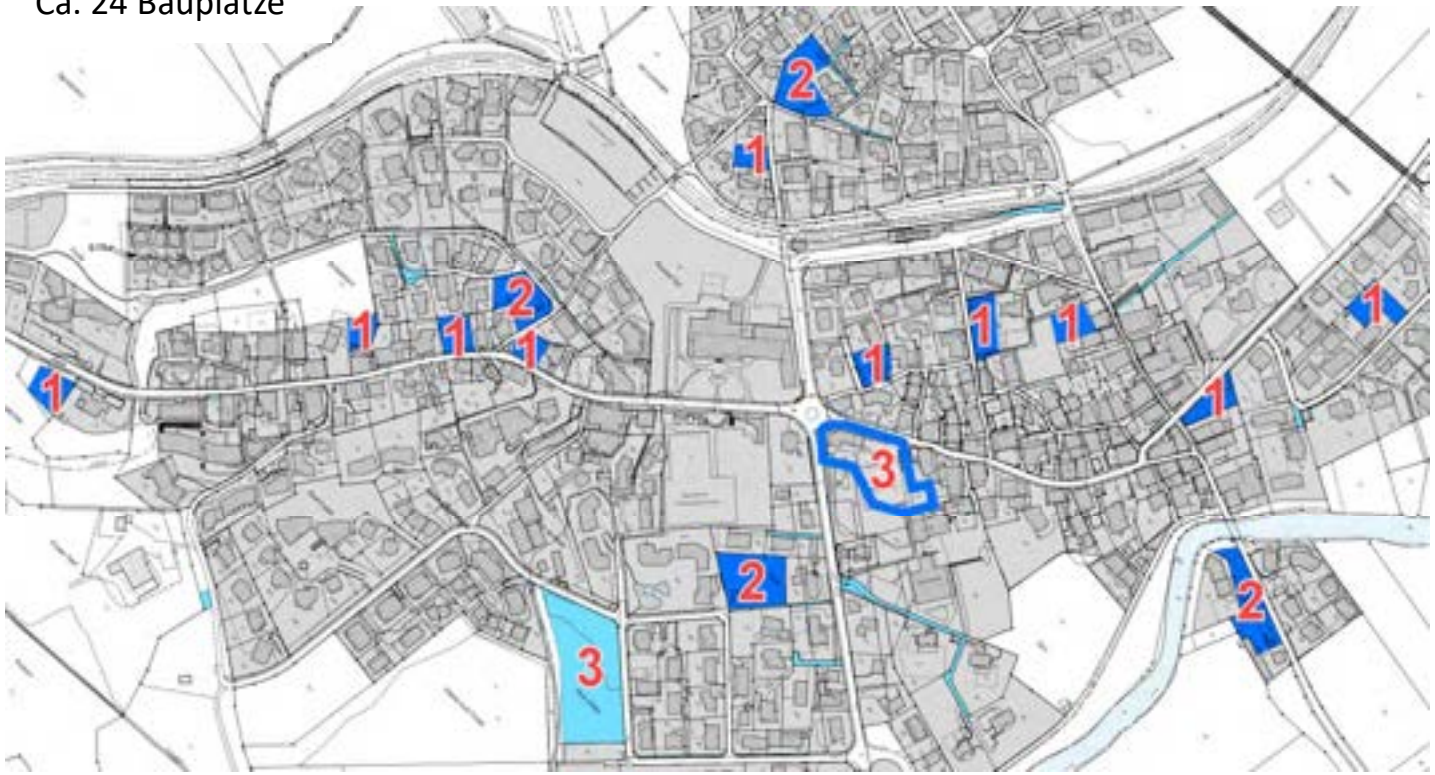
Reserve WMZ nach Revision: ca. 24 Bauplätze resp. 3.1 ha

Total Reduktion: ca. - 0.70 ha (-18 %) –> trotz Einzonung Pros d'Islas
Mobilisierbare Einwohnerkapazität: ca. +**135 Einwohner**

Grösse und Kapazität WMZ (neu)

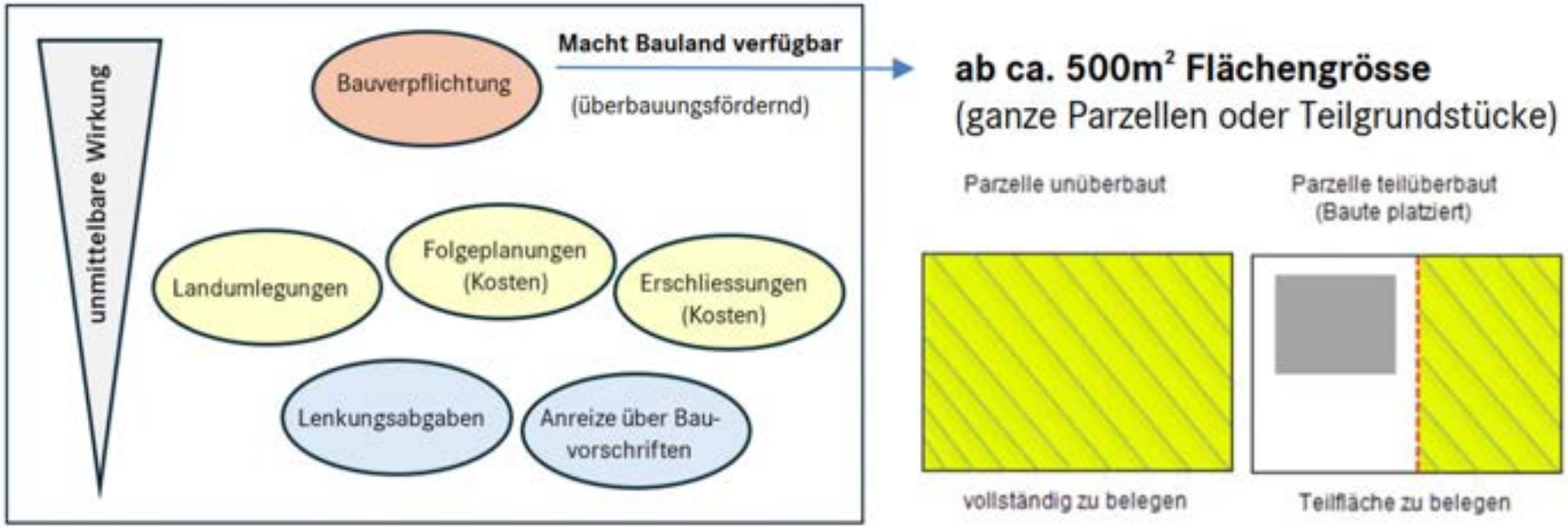


Ca. 24 Bauplätze



Mobilisierung der Bauzonenreserven (24 Bauplätze)

- Gemäss RPG-1, KRG und KRIP-S ist Bauland zu mobilisieren.
- Hortungstendenzen und vollerschlossene Einzelgrundstücke vorhanden
- <u>Ziel</u>: Bauplätze stehen für die Überbauung zur Verfügung

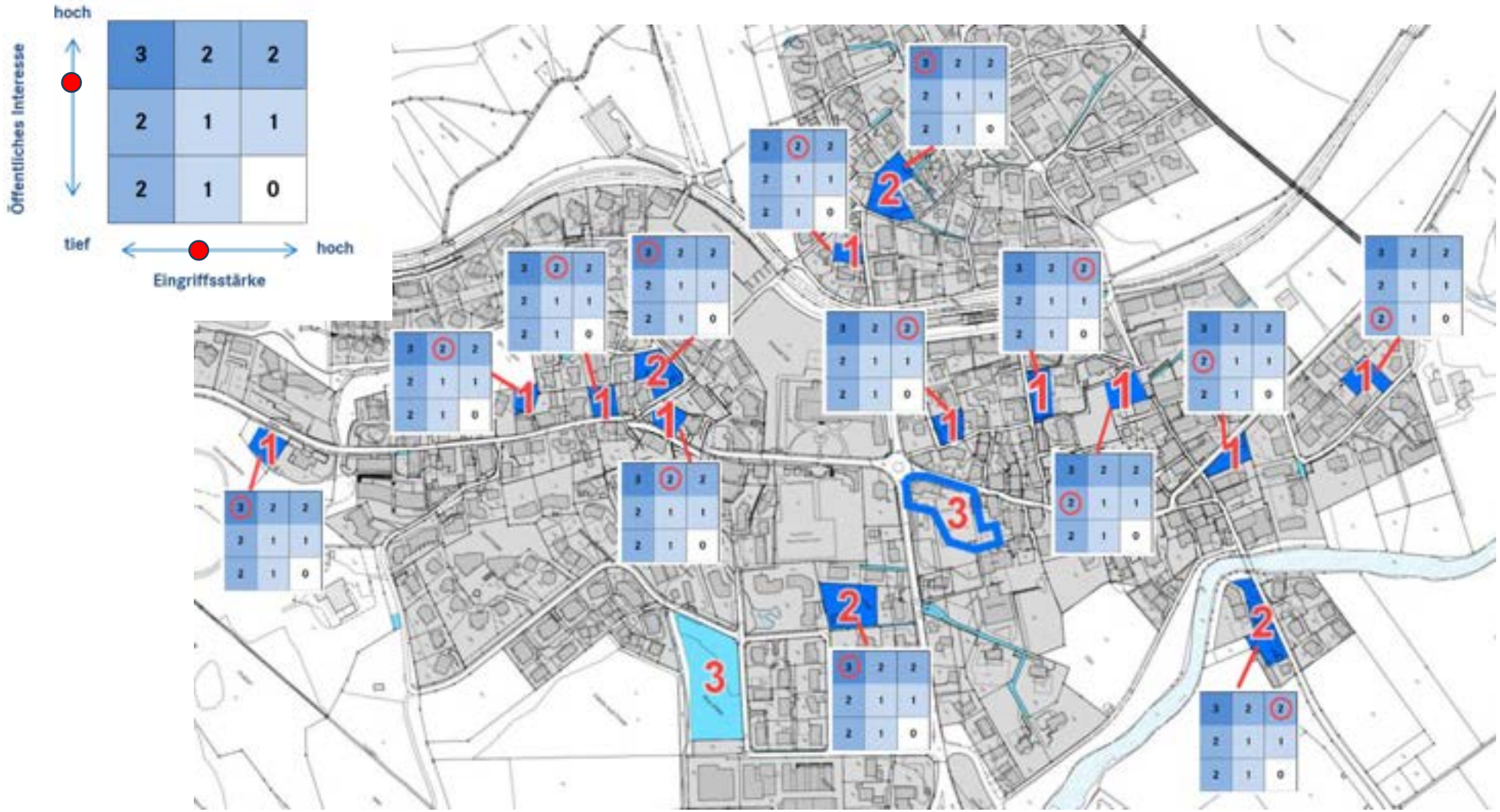


Bauverpflichtung: das geeignetste Instrument für Celerina

- Bauverpflichtung mit Überbauungsfrist (8 Jahre)
- Danach gesetzliches Kaufrecht der Gemeinde in Kraft
- Ausübung Kaufrecht: Nach Ablauf der Frist von 8 Jahren + Nachfrist von 2 Jahren kann Gemeinde Kaufrecht ausüben (kein müssen).
- Entschädigung: Voller Verkehrswert an Grundeigentümer
- Voraussetzungen für Ausübung Kaufrecht:
  (1) Ausgewiesene Nachfrage
  (2) Gemeinde verfügt über kein Bauland
  (3) Interessenabwägung
  (4) Land wird absehbar an Dritte veräussert

➢ **Mit Bauverpflichtung zwecks konsequenter Mobilisierung ist die räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde gesichert!**

Beurteilungsmethodik Bauverpflichtungen auf best. Bauland (18 Bauplätze)



Erhöhung bauliche Dichten, Mindestausschöpfung regeln

	Zone	Maximale Ausnützung	Maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe	Maximale Höhe der Firstlinien	Maximale Gebäude-länge	Minimaler Grenzab-stand
DZ	Dorfzone	Art. 27	max. 9.0 m	Art. 27		2.5 m
DEZ A	Dorferweiterungszone A	1.2	9.0 m	+ 3.0 m	25.0 m	2.5 m
DEZ B	Dorferweiterungszone B	0.9	9.0 m	+ 3.0 m	25.0 m	3.0 m
WA	Wohnzone A	0.8	11.0 m	+ 4.0 m	25.0 m	5.0 m
WB	Wohnzone B	0.6	7.0 m	+ 4.0 m	20.0 m	4.0 m
WC	Wohnzone C	0.25	6.5 m	+ 3.0 m	15.0 m	5.0 m
ÖEW	Zone für öffentlichen und einheimischen Woh-nungsbau	0.8	11.0 m	+ 4.0 m	25.0 m	5.0 m
WG	Wohn- Gewerbezone	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	Gewerbezone	-	11.0 m)[1]	+ 4.0 m	40.0 m	5.0 m
HCP	Hotelzone Cresta Palace	0.8	GGP	GGP)[2]	GGP)[3]	2.5 m
HSC	Hotelzone Sur Crasta Pradè	AP max. 1.0	AP max. 12.5 m)[4]	AP	AP	5.0 m
ZöBA	Zone für öffentliche Bau-ten und Anlagen	)[5]				

- Zonierung gemäss Bestand und gebaute Dichte

Art. 19 Baugesetz

- **Systembedingte Erhöhung AZ** nach Art. 37a KRVO
- **Weitere Erhöhung der AZ** nach Lage und Eignung
- **Ortsverträgliche Regelbauweise** insb. angemessene AZ in Hotelzonen

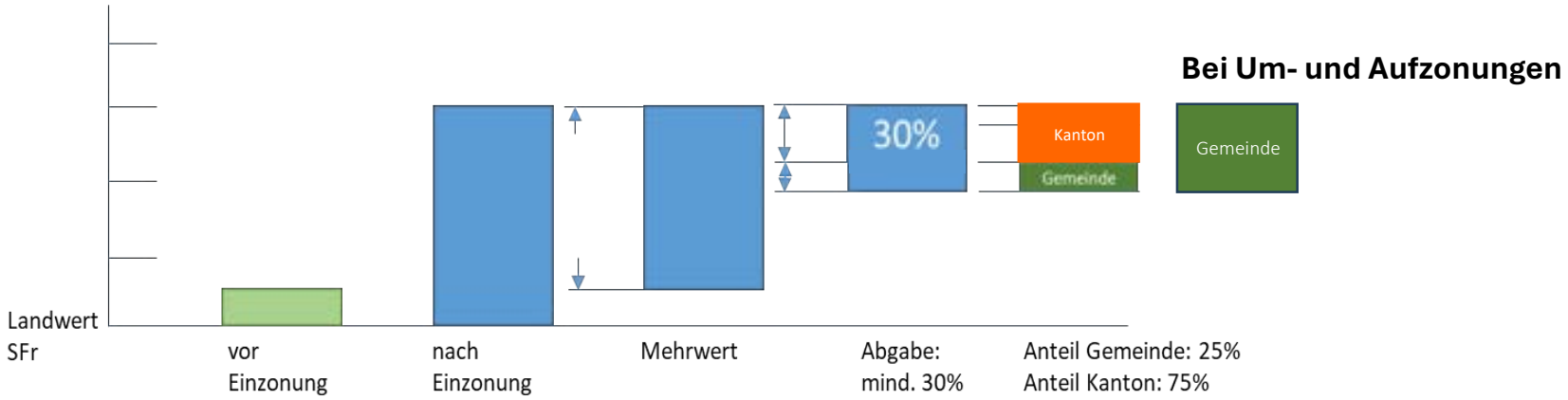
Art. 22 Baugesetz

- Mindestausschöpfungspflicht 80% der AZ / Regelbauweise

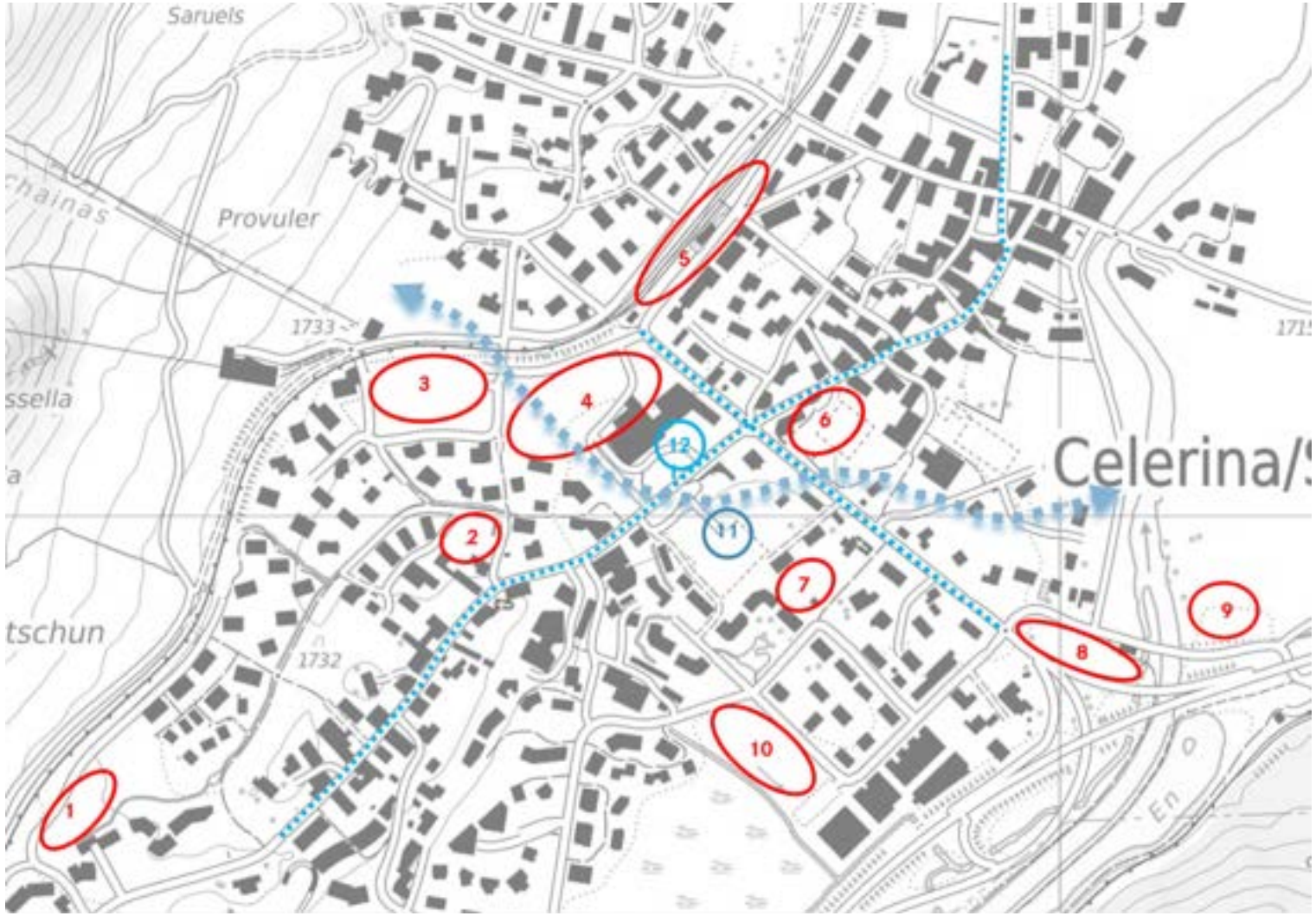
Mehrwertabgabe infolge Planungsmassnahme: Ein-, Um- und Aufzonungen

- **Abgabetatbestände und Höhe**: Einzonungen 30% (Hotelzone 20%), Umzonungen 30% (ausgenommen in Hotelzone), Aufzonungen um mehr als 50% (ausgenommen in Hotelzone)
- **Bemessung Mehrwert:** Differenz zwischen dem **Verkehrswert (Land)** ohne und mit Planungsmassnahme
- **Ermittlung und Verfügung**: Gutachten Amt für Immobilienbewertung (AIB), Verfügung durch Gemeinde
- **Fälligkeit**: Bei Verkauf oder Überbauung der Liegenschaft (Konsumieren der Mehrnutzung)

➢ **Verwendung**: Massnahmen der Raumplanung, insb. für Förderung Erstwohnungsbau (WRFG)



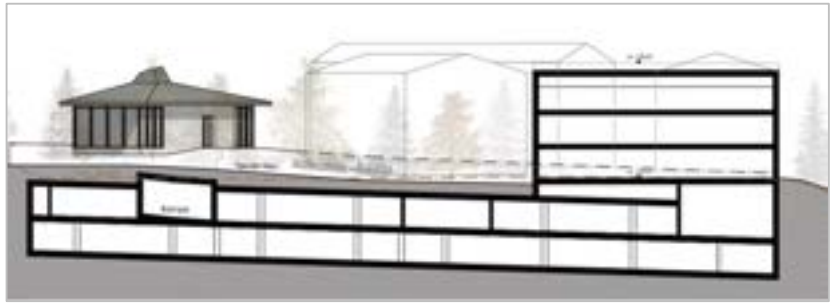
Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung



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

Wohnraumförderungsgesetz
WRFG

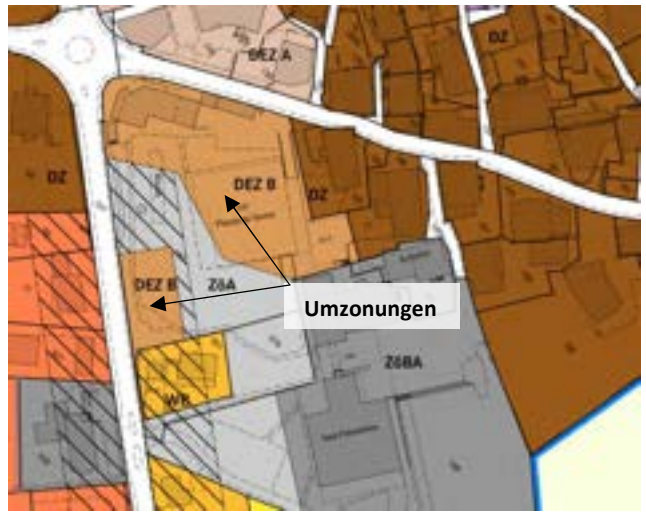
Zentrumsbebauung, Gestaltung Dorfzentrum (Umzonung)



Konzept

- Parkweg «La Diagonela», Café-Bistro, Langlaufzentrum, Wohnbauten für Ortsansässige (ideale Lage), Dienstleistungen, Tiefgarage (ca. 200 PP), Begegnungszonen

Zonenplan ZP



Erschliessungsplan GEP

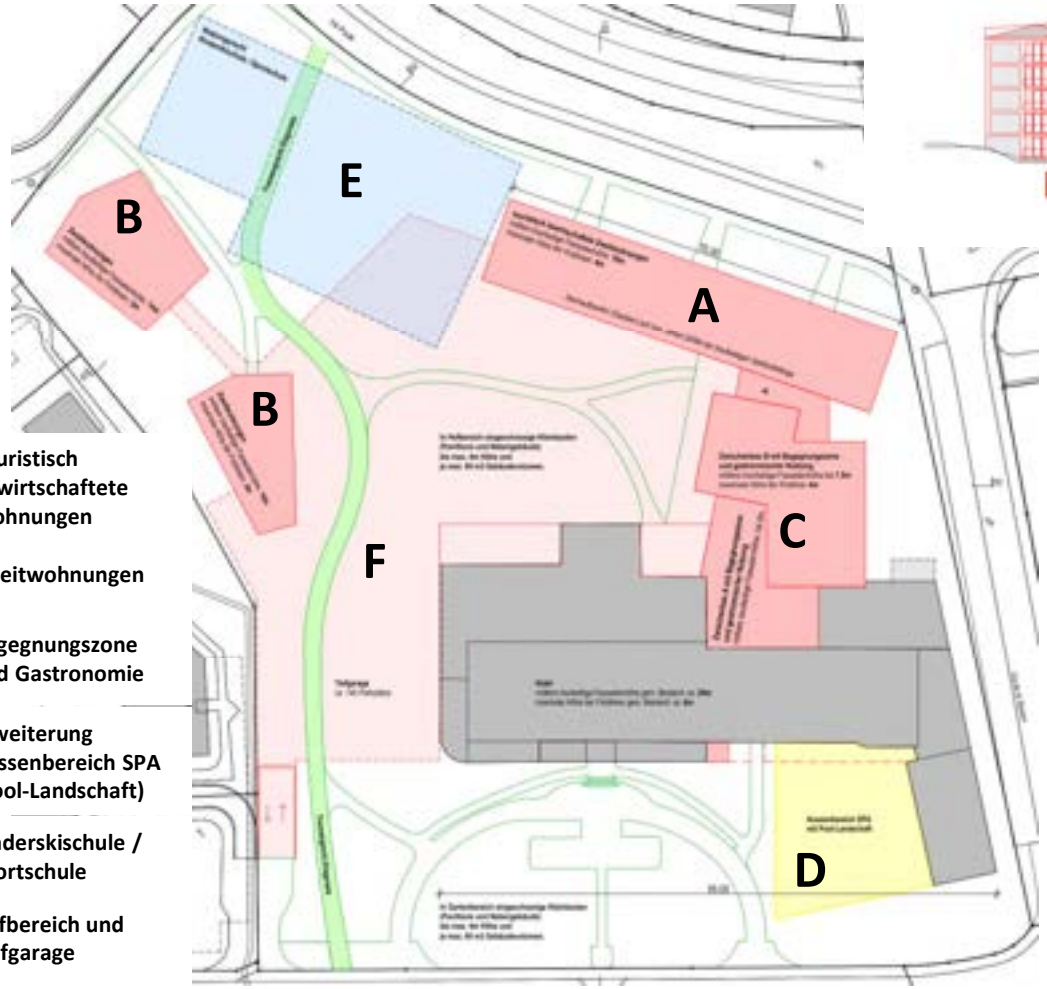
- Für Projektumsetzung ist weitere Gemeindeabstimmung erforderlich

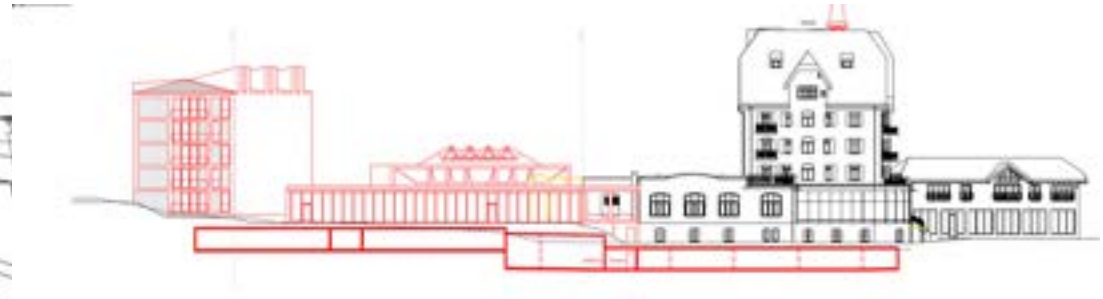
Entwicklung Bhf Celerina mit Gleisverschiebung, Hotelzone Bergbahnen

→ separate nachgelagerte Teilrevision (Prozess gestartet)

Planfenster spätere Bearbeitung, separate Teilrevisionsvorlage folgt (vorübergehend bleiben bisherige Festlegungen in Kraft) — Art. 119 BauG

Hotelerweiterung, Hotelzone Cresta Palace (projektbezogene Planung)





A Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

B Zweitwohnungen

C Begegnungszone und Gastronomie

D Erweiterung Aussenbereich SPA (Pool-Landschaft)

E Kinderskischule / Sportschule

F Hofbereich und Tiefgarage

Quelle: Tilla Theus und Partner AG

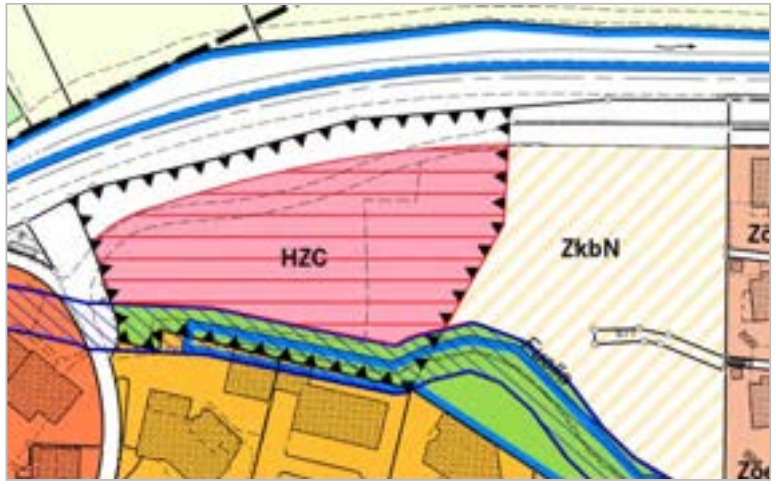
Hotelerweiterung, Hotelzone Cresta Palace (projektbezogene Planung)

Konzept Umsetzung

- Nutzungsart: Touristische Beherbergung, max. AZ 0.8 | Regelbauweise Genereller Gestaltungsplan

- Baute von kulturhistorischer Bedeutung
- Freihaltebereich (Hochbauverbot)
- Bereich Parklandschaft Mitte
- 1742 m ü. M. — Baubereich Zweitwohnungen mit zugewiesener max. Höhenkote Gesamthöhe (sowie: max. FHm 14.0m, max. HFl +4m)
- 1747 m ü. M. — Baubereich touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen mit zugewiesener max. Höhenkote Gesamthöhe (sowie: max. FHm 16.0m, max. HFl +4m)
- 1738 m ü. M. — Baubereich Zwischenbau, Begegnungszone Hotelnutzung mit zugewiesener max. Höhenkote Gesamthöhe (sowie: max. FHm 7.5m, max. HFl +4m)
- Bereich unterirdische Bauten
- Aussenbereich SPA
- Nutzungsbereich Sport

Hotelzone Fuolla, Sur Crasta Pradè (Einzonung auf Zeit, gekoppelt an Arealplanung)



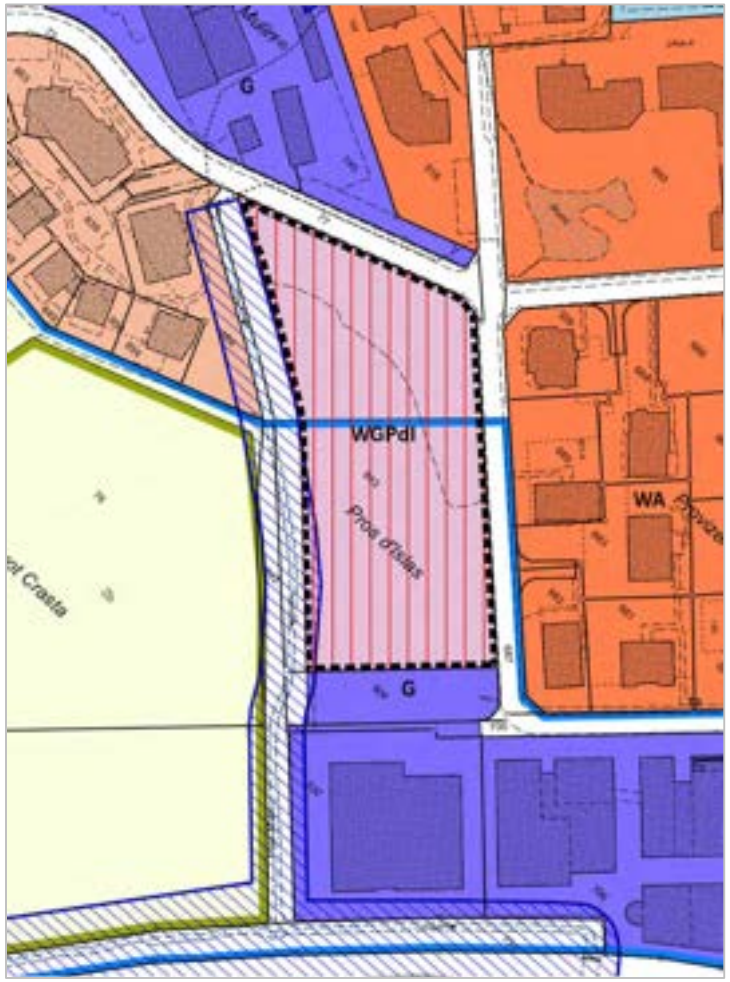
Konzept 1. Stufe

- Nutzungsart: Touristische Beherbergung
- Max. AZ: 1.0 (oberirdisch)
- Max. mittlere Fassadenhöhe: 12.5 m (ab Abgrabung)
- Parkierung / Zufahrt / Fussweg / Gleisunterführung
- Reservebaugebiet (ZkbN) für künftigen Wohnraum
- Pflicht projektbezogene Arealplanung nach Art. 46 KRG

Konzept 2. Stufe

- Arealplanung mit detaillierter Gestaltung und Erschliessung innert 1.5 Jahre an Gemeinde
- Baubeginn innert 5 Jahre ab Arealplan
- Fristen können angemessen verlängert werden

Wohn-Gewerbezone Pros d'Islas (Einzonung, Quartierplanpflicht)



Konzept

- Nutzungsart:
  > **Gewerbenutzung: min. 30 %**, max. 40 %
  > **Mietwohnungen zur Kostenmiete: min. 60 %**, max. 70 %

- **Quartierplanpflicht** mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen

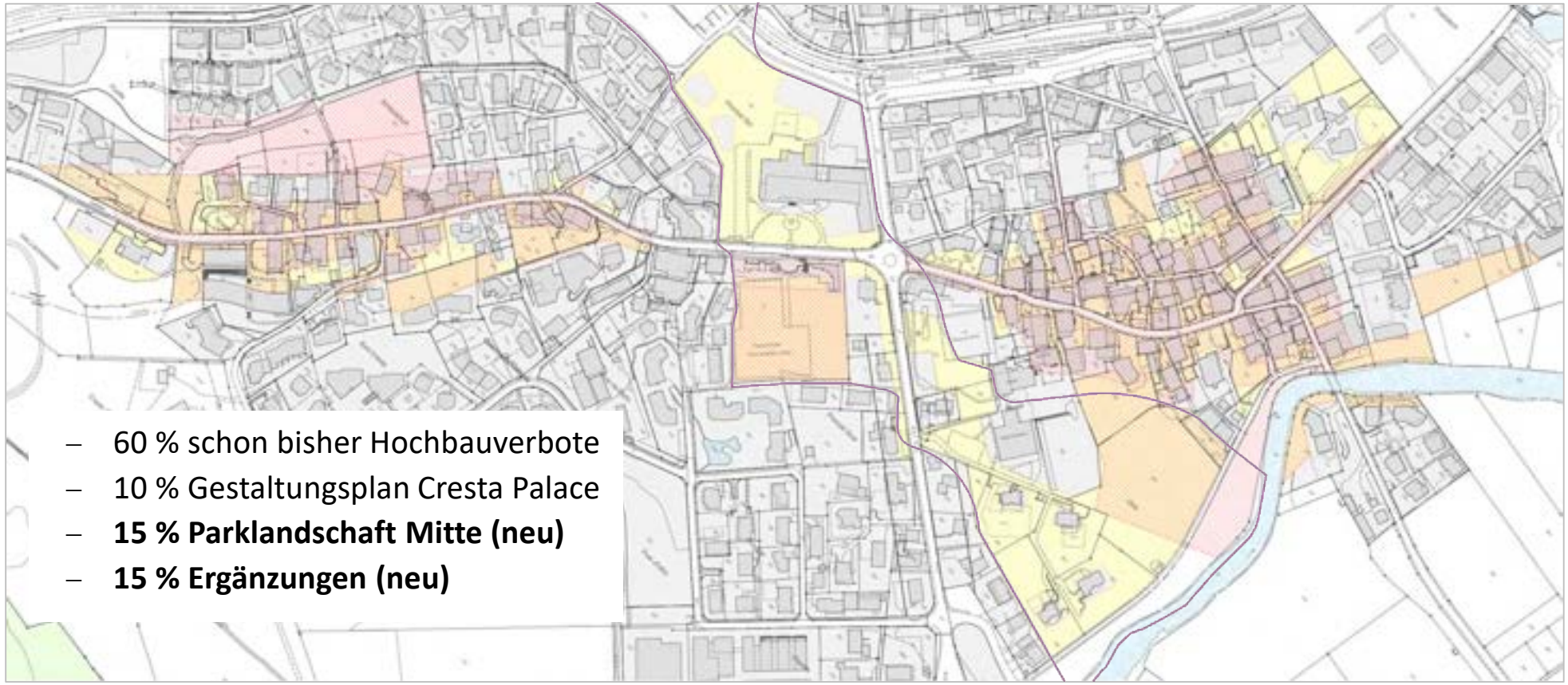
  > Max. AZ: 0.8

  > Max. mittlere Fassadenhöhe: 11.0 m (+ 4.0 m First)

  > Max. Gebäudelänge: 40.0 m

  > Parkierung: 70% unterirdisch

Siedlungsgestaltung - Freihaltebereiche (inkl. Umsetzung Parklandschaft Mitte)



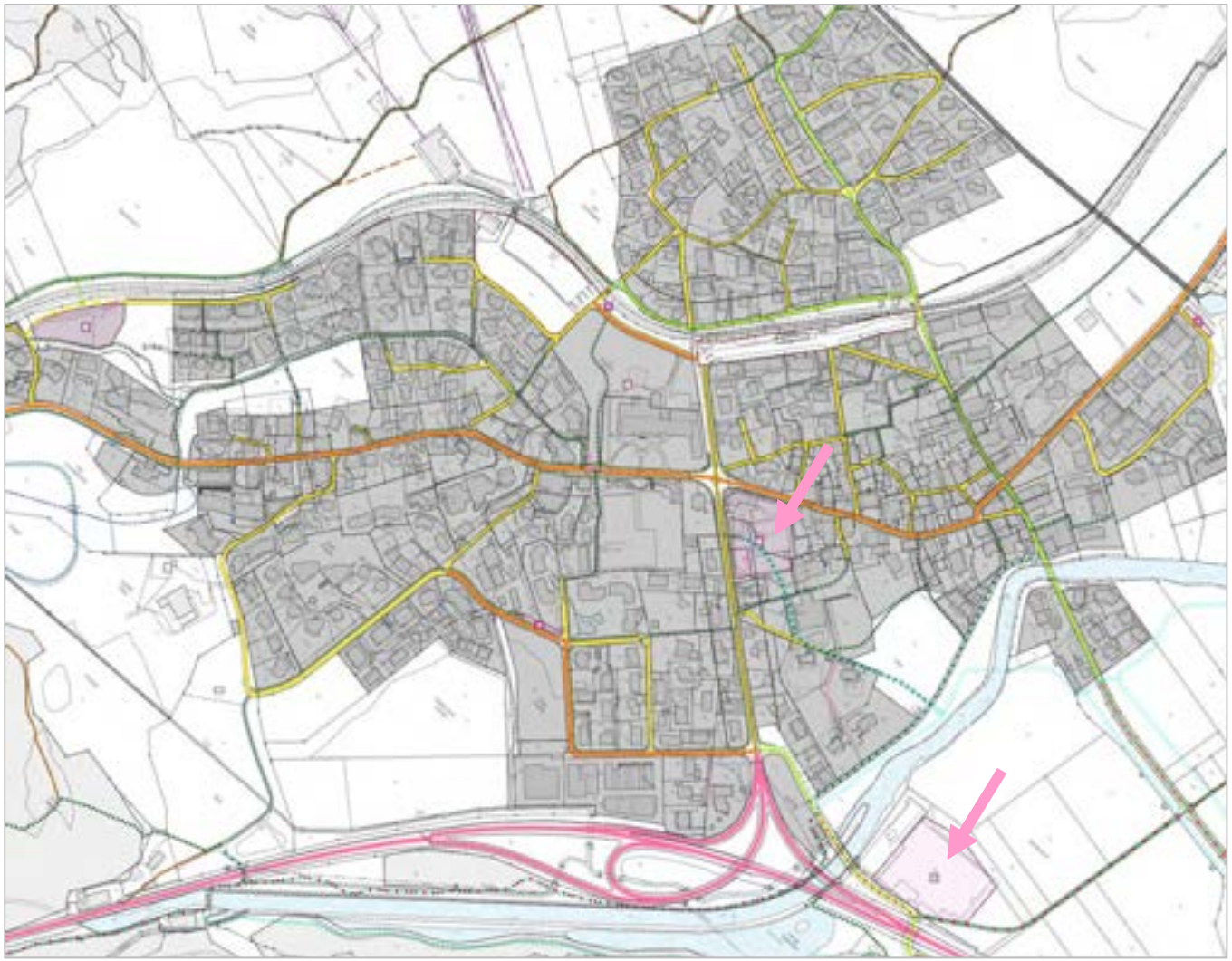
- 60 % schon bisher Hochbauverbote
- 10 % Gestaltungsplan Cresta Palace
- **15 % Parklandschaft Mitte (neu)**
- **15 % Ergänzungen (neu)**

Bereich Parklandschaft Mitte gemäss Gesamtrevision Nutzungsplanung

Freihaltebereich (Hochbauverbot) gemäss Gesamtrevision Nutzungsplanung

Hochbauverbote / Erhaltenswerte Baugruppen / Quartier- oder Gestaltungspläne gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Erschliessung – Genereller Erschliessungsplan Verkehr



Festlegungen

bestehend	geplant	
		Öffentliche Sammelstrasse
		Öffentliche Erschliessungsstrasse
		Private Strasse
		Land- und Forstwirtschaftsweg
		Radweg
		Mountainbikeweg
		Fussweg
		Trottoir
		Wanderweg (Netz)
		Winterwanderweg (Spazier-, Pferdeschlitten- und/oder Reitweg)
		Langlaufloipe (gemäss Forstamt)
		Bobbahn
		Skeletonbahn
		Touristische Transportanlage
		Skilift

Festlegungen

bestehend	geplant	
		Parkierung Tagestourist (Hochbetrieb)
		Parkhaus
		Parkplatz

Infrastrukturmassnahmen ausserhalb Bauzone (übriges Gemeindegebiet)

Verlegung Holzlager S. Gian nach Prasüras

- Holzlagerplatz für Lagerung und Umschlag (Aufwertung best. Lagerplatz San Gian)
- Offene Unterstände für Werkzeuge und Material zulässig
- Erschliessung über neuen Forstweg (geplant)

Optimierung / Ergänzung Zufahrten, Pisten- und Beschneiungsanlagen

MTB-Trail / Trotinettweg Marguns - Celerina

Übungsgelände Skillcenter Provulèr

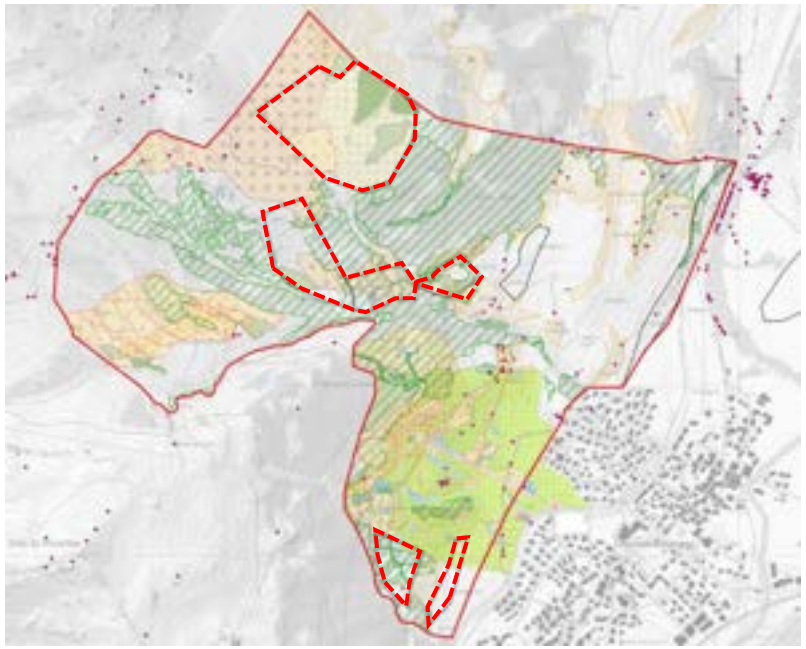
Schutzmassnahmen ausserhalb Bauzone (übriges Gemeindegebiet)

Gefahren-, Natur- und Landschaftsschutzzonen – Berücksichtigung neue Grundlagen Kanton/Region

Weitere wichtige Schutzmassnahmen

- Revitalisierung Inn, Gewässerraumzonen, Grundwasser-Quellschutzzonen
- Wald- und Wildschonzone, Archäologiezonen / Archäologische Schutzzonen

- Trockenstandortszone und **Vorranggebietszonen (Bewilligungsvoraussetzung für Infrastrukturen)**



Aufwertung, Ergänzung

Programm Akteure: Verursacher, Bewirtschafter, Gemeinde

(1) Festlegung Vorranggebiet in Nutzungsplanung

(2) Erhalt der Qualität bestehender Standorte

(3) Aufwertung/Ergänzung definierte Teilflächen im Zuge Infrastrukturprojekte (Ersatzmassnahmen)

(4) Pflege sowie Wirkungs- und Erfolgskontrollen

Baugesetz

Grundlage

- Geltendes Baugesetz
- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (Systematik, gemäss KRG-Ordnung)

Verschiedene Themen neu kantonal geregelt

- Verfahren (Ortsplanung, Quartierplanung, Baubewilligungsverfahren)
- Ausnützungsziffer (KRVO), Begriffe und Messweisen (IVHB)
- Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe, Entschädigung bei Auszonungen)
- Mobilisierung von Bauland (Bauverpflichtung)

Wichtige Änderungen

- Neue Bauzonenarten: Dorferweiterungszone DE A/B, Hotelzonen, Wohn-Gewerbezone Pros d‘Islas
- Erhöhung der AZ / Zuschlag an die AZ für unterirdische Räume (max. + 50% der AZ)
- Mehrwertabgabe
- Mindestausnützung
- Gestaltungsvorschriften Ortsbild aktualisiert

Ergebnisse Mitwirkungsverfahren

I	November 2023 – Januar 2024	77 Anträge
II	Juni 2025 – Juli 2025	29 Anträge

«Mehr Ausnützung!» – WMZ, Neugestaltungs- und Freihaltebereiche

I. AZ erhöhen in Zentrums- und Wohnzonen +30% / Beibehalten Wohn- u. Wohn-Gewerbezonen, keine Umzonung

II. Div. Parzellen aufzonen in Dorferweiterungszone DE A / Grenzabstand reduzieren / punktuelle Optimierung

«Reduzieren | Konkretisieren oder Folgerevision» – Areale: Cresta Palace, Pradè Bergbahnen und Bhf Celerina

I. Cresta Palace: Projektbezogene Festlegungen gemäss reduziertem Projekt, keine Folgeplanpflicht mehr

II. Pradè und Bhf: Planungsfenster für Folgerevision ohne Um- und Aufzonungen / Bahnüberführung (Via Lavinas)

«Infrastrukturen ergänzen» – Feuerwehrlokal-Forstwerkhof Grevas / Zone für Materiallager Islas

I. Aufnahme ZöBA Grevas, anstelle übriges Gemeindegebiet / Beschneiungsanlagen-Wege / TWW-Vorranggebiete

II. Aufnahme Zone Materiallager Islas, keine Gebäude erlaubt, Zwischenlager

«Zweckmässige, rechtssichere Bestimmungen» – Baugesetz, Mehrwertabgabe und Mobilfunkantennen

I. Mehrwertabgabe bei Aufzonungen erst ab Erhöhung +50% der AZ

II. Anpassung Mobilfunkantennenartikel: Regelungen nur für visuell wahrnehmbare Antennen möglich

Genehmigungsprozess

- Anfangs Oktober 2025: Botschaft und Gesamtvorlage zu Handen der Bevölkerung
- **20. Oktober 2025:** Gemeindeversammlung entscheidet über die Gesamtrevision
- Bei Beschluss: Beschwerdeauflage 30 Tage
- Versand Vorlage zur Genehmigung an die Kantonsregierung (ca. 1 Jahr Verfahrenszeit)
- Kantonsregierung entscheidet über allfällige Beschwerden und genehmigt die Gesamtrevision der Ortsplanung

Fragen / Diskussion

Moderation durch Gemeindepräsident

Die Abstimmung über die Totalrevision der Ortsplanung erfolgt gesamhaft

Antrag des Gemeindevorstandes:

Die Totalrevision der Ortsplanung sei mit folgenden Grundlagen zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

Traktandum 3

Varia

Ersatzfolien

Abstimmungsmodalitäten

- Totalrevision Ortsplanung ist ein **Gesamtpaket** über welches **gesamthaft abgestimmt** wird

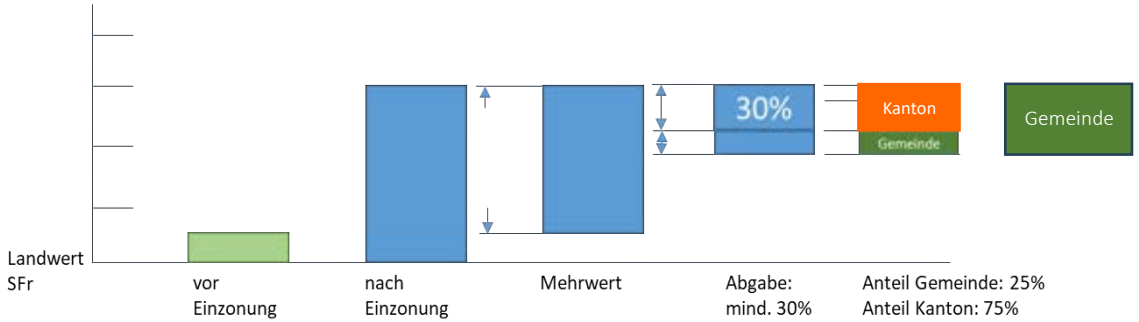
- Die Grundlagen der Ortsplanung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) haben untereinander **funktionale Zusammenhänge**

- **Anträge** zu einzelnen Bestandteilen können anlässlich der Gemeindeversammlung gestellt werden; darüber wird abgestimmt sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  - Der Antrag darf nicht übergeordneter Gesetzgebung widersprechen
  - Durch den Antrag wird die gesamte Totalrevision der Ortsplanung nicht verunmöglicht (allenfalls müsste Rückweisungsantrag gestellt werden)

- Der **Abstimmungsmodus** richtet sich nach Art. 37 der Gemeindeverfassung
  - Es wird zuerst über Einzelanträge abgestimmt
  - Zum Schluss erfolgt eine Abstimmung über die gesamte Totalrevision der Ortsplanung

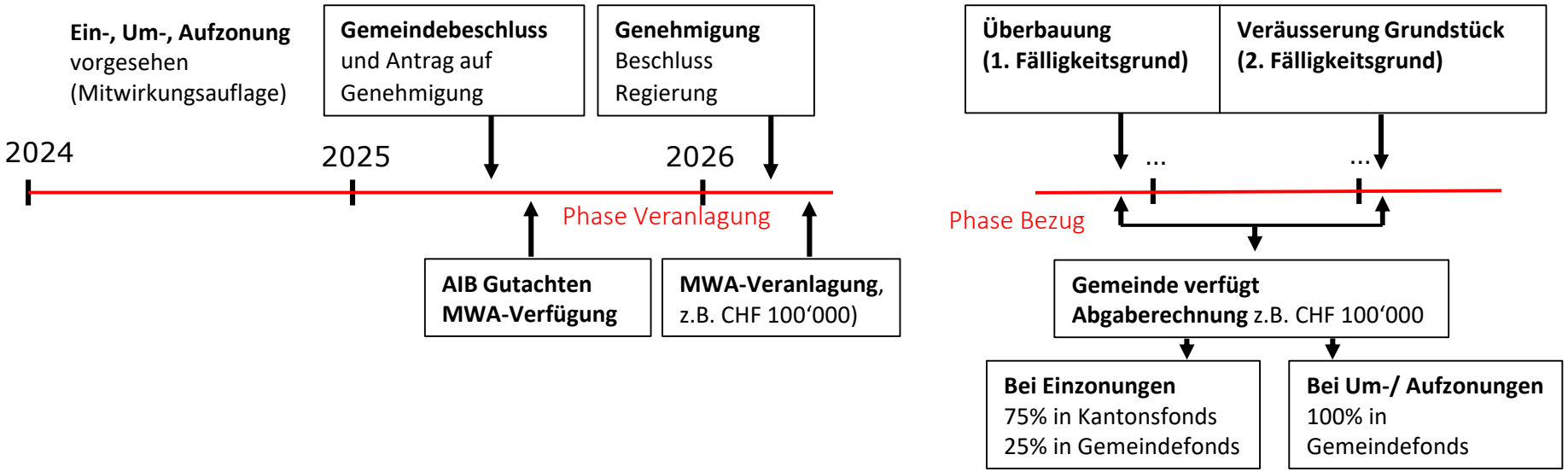
Mehrwertabgabe: Berechnungswiese und Ablauf auf der Zeitachse

Berechnung



Bei der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen, kommt der Abgabeertrag vollständig der Gemeinde zugute!

Ablauf



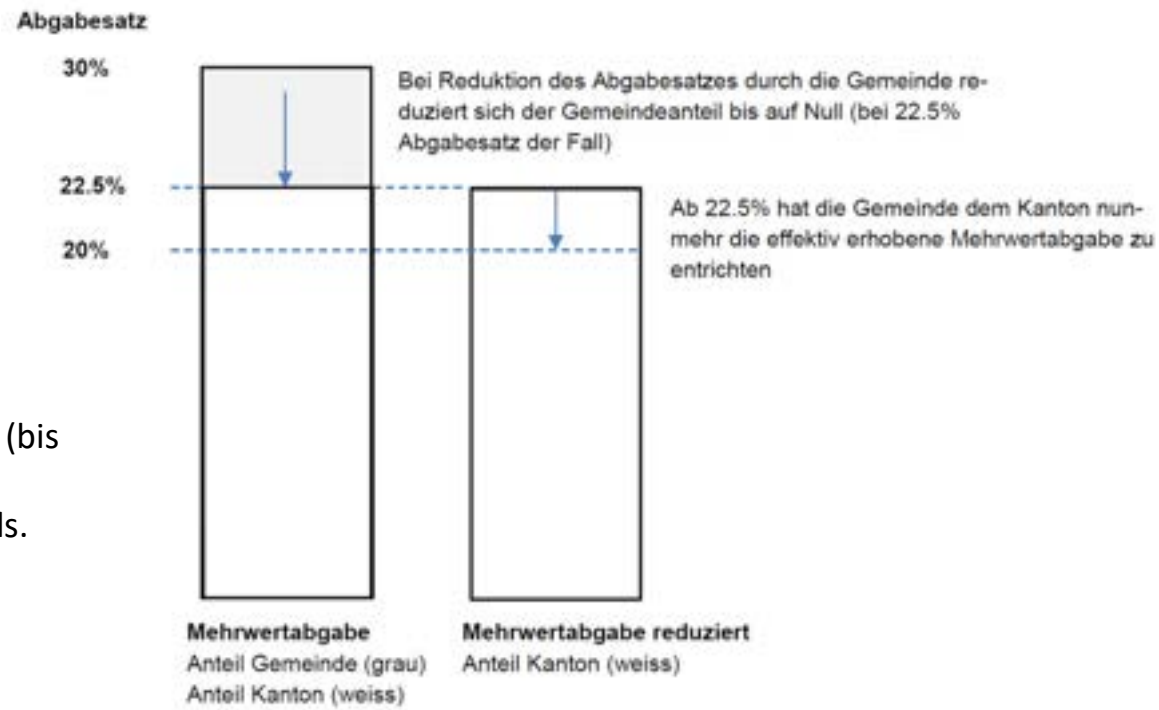
Quelle: Handbuch ARE GR 2022

Mehrwertabgabe – Zuweisung Erträge aufgrund Senkung Abgabesatz auf 20%

Senkung des Abgabesatzes auf 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonders öffentlichem Interesse (Art. 19l Abs. 3 KRG)

Gemeint sind z.B. Planungen für Beherbergungsbetriebe, touristische Dienstleistungsbetriebe, Freizeitnutzungen, Bildung und Forschung etc.

Besonderheit:



Im Gegensatz zur Satzerhöhung (bis max. 50%) – Mehrertrag fliesst vollumfänglich in Gemeindefonds.

Quelle: Handbuch ARE GR 2022

Entschädigungspflicht bei Planungsnachteilen – Verfahren

Die Frage der Entschädigung wird auf Basis der neuen, rechtskräftigen Ortsplanung, in einer 2. Phase beurteilt.

Das entsprechende Verfahren ist im KRG abschliessend geregelt (Art. 98 ff. KRG).

Art. 98 KRG

- **Entschädigungsbegehren** sind bei der **Gemeinde** bzw. der zuständigen **Enteignungskommission** durch die Grundeigentümer geltend zu machen.
- Die Kommission entscheidet über das Entschädigungsbegehren. Der Entscheid der Kommission kann an das Verwaltungsgericht und an das Bundesgericht weitergezogen werden.
- Sofern ein Entschädigungsbegehren gutgeheissen wird, kann die Gemeinde den entsprechenden Betrag vom Kanton, der zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung führt, zurückfordern.
- Der kantonale Fonds wird gespiesen durch Mehrwertabgaben aus Einzonungen.

Quelle: Handbuch ARE GR 2022

Entschädigungspflicht bei Planungsnachteilen – Kriterien

- Massgebend für die Beurteilung, ob eine entschädigungspflichtige Rückzonung vorliegt, ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtes.
- Es muss jeder Einzelfall aufgrund der konkreten Umstände geprüft werden.
- Bei der Beurteilung, ob eine Entschädigungspflicht vorliegt, sind u.a. folgende drei Kriterien wichtig:

1. **Erschliessungsgrad des auszuzonenden Grundstücks (Baureife)** – je höher der Erschliessungsgrad, desto eher bejaht die Rechtsprechung eine materielle Enteignung.
2. **Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans** im Zeitpunkt seiner Genehmigung.
3. **Hortungsdauer** – je länger eingezontes Land gehortet wurde, desto eher wird eine materielle Enteignung verneint.

Quelle: Handbuch ARE GR 2022