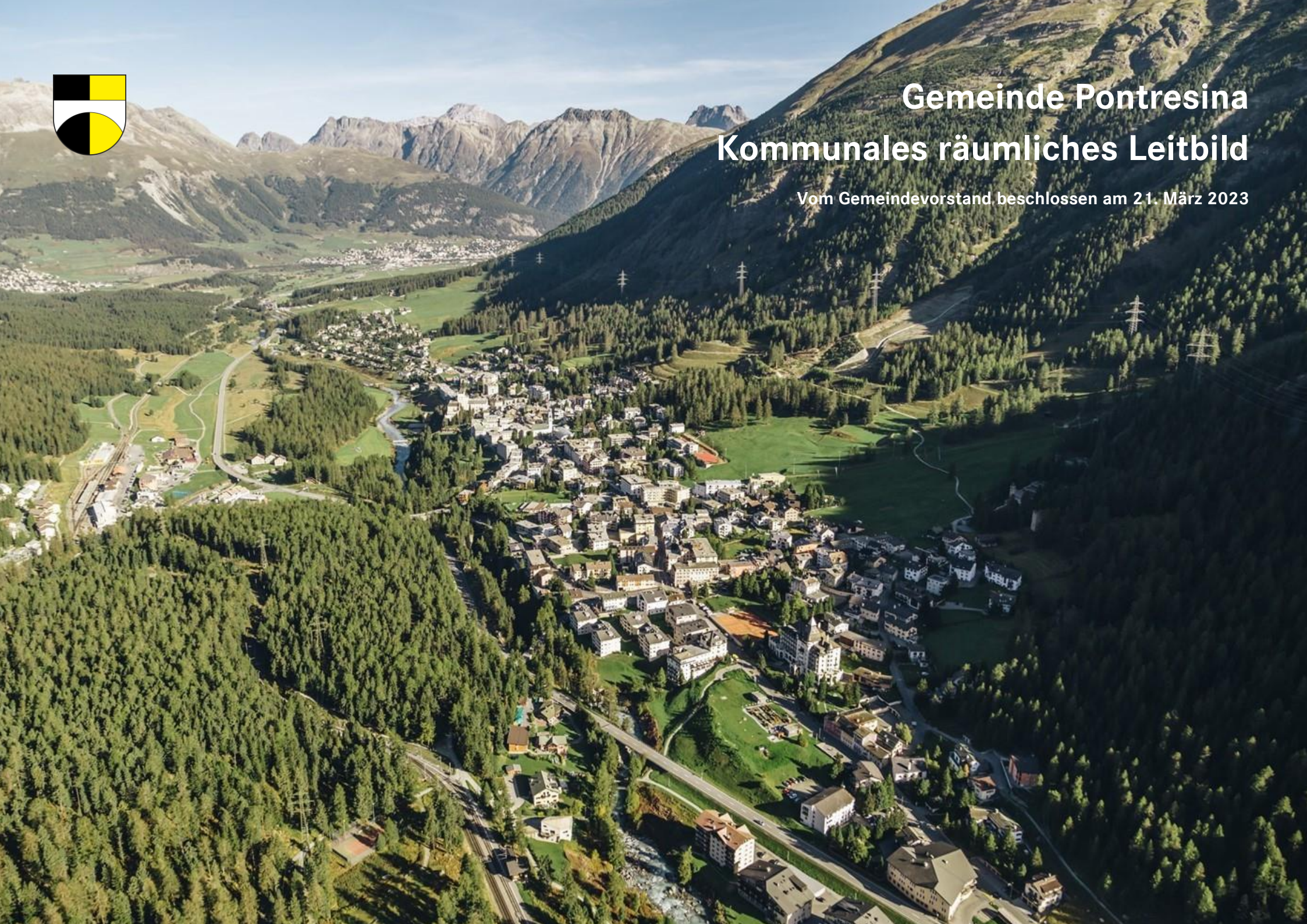




Gemeinde Pontresina

Kommunales räumliches Leitbild

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 21. März 2023



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Pontresina

Kontaktperson

Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin

Bearbeitung

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

Erstellung

März 2023

Bearbeitungsstand

21. März 2023

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung.....	4
Analyse	
Porträt	5
Demografie	7
Wirtschaft und Mobilität	8
Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	9
Bauzonenreserven und Bedarf	10
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Pontresina)	12
Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Oberes Val Bernina).....	14
Grossräumliche Strukturen	15
Räumliche Analyse	16
Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	18
Strategie und Konzept	
Übergeordnete räumliche Strategie	20
Räumliches Konzept	22
Konzept zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige	26
Folgeschritte und Massnahmen	28

Einleitung

Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Das vorliegende kommunal räumliche Leitbild (KRL) soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG und des revidierten kantonalen Richtplans beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Pontresina aufzeigen.

Ziele Leitbild

Die Gemeinde Pontresina bestimmt mit diesem KRL die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das KRL dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Es ermöglicht der Gemeinde insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen

Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung des Dorfes aufzuzeigen.

Das KRL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht bindend. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KRL dargelegten Aspekte findet erst im Nutzungsplanverfahren statt.

Erarbeitung

Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte durch eine vom Gemeindevorstand eingesetzte Planungskommission. Im Herbst 2022 wurden zwei Workshops mit einer breit zusammengesetzten Echogruppe aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Bevölkerungs- und Interessengruppen durchgeführt. Verschiedene Anliegen der Echogruppe wurden in den Entwurf des KRL aufgenommen.

Der Einbezug der Bevölkerung zum Entwurf fand über eine Orientierungsveranstaltung am 29. November 2022 und über die öffentliche Mitwirkung vom 29. November 2022 bis 16. Januar 2023 statt. Das KRL wurde vom Gemeindevorstand am 21. März 2023 beschlossen.



Pontresina 1947

Porträt

Pontresina – früher und heute

Die Lage am Berninapass hat die Entwicklung von Pontresina bereits früh geprägt: der Alpenübergang stellte im Mittelalter eine wichtige Handelsverbindung dar. Neben dem Handel bildeten die Viehwirtschaft, der Getreideanbau und die Jagd wichtige Erwerbszweige.

Aus ortsbaulicher Sicht ist der Dorfbrand von 1718 prägend für die bauliche Entwicklung. Er zerstörte einen Grossteil des Quartiers Laret, wodurch dieses – etwa im Vergleich zu Garsun – durch eine jüngere Bebauung geprägt ist.

Der Tourismus begann sich ab 1850 zu entwickeln, als Pontresina im Zuge des aufkommenen Alpinismus (Piz Bernina) bekannt wurde. Der Ausbau der Berninastrasse (1842-1865) und die Eröffnung der Bernina-Bahnstrecke (1908/1910) machten Pontresina schliesslich für Touristen einfach erreichbar und als alpinen Kurort mit prunkvollen Grandhotels bekannt.

Mit der Eröffnung der Skigebiete Diavolezza (1956), Piz Lagalb (1963) sowie des Skilifts Alp Languard (1963) wurde Pontresina auch für den Skitourismus bekannt.

Mit der Eröffnung des Kongress-, Informations- und Kulturzentrums Rondo (1997) positionierte sich Pontresina auch als Kongressstandort.

Räumliche Ausgangslage

Das Gemeindegebiet von Pontresina erstreckt sich entlang des Berninatals von Punt Muragl über das Dorf Pontresina, Morteratsch und Diavolezza/Lagalb bis knapp vor der Berninapasshöhe, wo das Gemeindegebiet an die Region Bernina und die Gemeinde Poschiavo angrenzt.

Das Gemeindegebiet umfasst weitere alpine Täler wie das Val da Fain, das Val Minor, das Val Morteratsch, sowie den Eingang des Val Roseg.

Der Ort Pontresina liegt auf einer Geländeterasse oberhalb des Zusammenflusses der Ova der Bernina und der Ova da Roseg in den Flaz. Der oberhalb des Dorfes liegende Schafberghang mit seinen Naturgefahren prägt das Dorf seit jeher.

Über den Bahnhof, der auf der gegenüberliegenden Talseite liegt, sowie die Station Surovas, ist Pontresina an die Bernina-Bahnstrecke und damit nach Samedan angebunden.

Positionierung

Die Gemeinde Pontresina positioniert sich einerseits als Wohngemeinde, andererseits als touristische Destination. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Attraktivität sowohl im Hinblick auf das Wohnen als auch auf den Tourismus zu steigern.

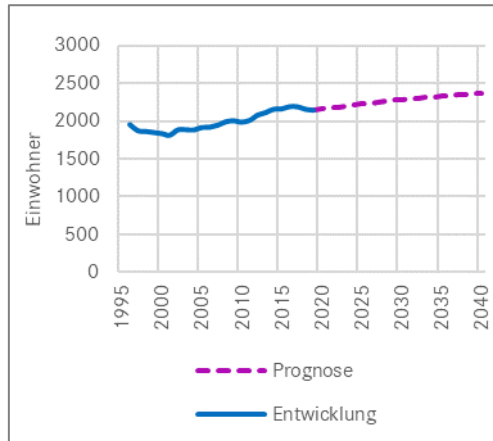


Val Bernina um 1920



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



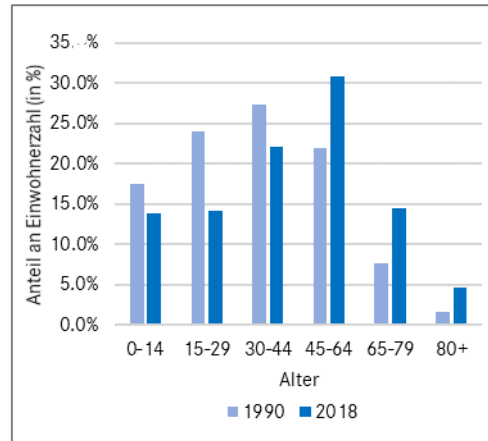
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2001 bis 2016 hat die Anzahl der ständigen Einwohnerinnen und Einwohner von circa 1800 auf 2200 zugenommen (+400 EW).
- Von 2016 bis 2019 setzte eine Stabilisierung respektive ein leichter Rückgang ein (-50 EW).
- Im Jahr 2019 wohnten 2147 Personen ständig in Pontresina.

Ausblick

- Die aktuelle Prognose des Kantons geht von einer Zunahme der Bevölkerung aus.
- Im Jahr 2035 werden gemäss der Prognose rund 2330 EW in Pontresina wohnen (ca. +180 EW gegenüber 2019). Für das Jahr 2040 sind 2370 EW prognostiziert (ca. +220 EW gegenüber 2019).

Altersstruktur



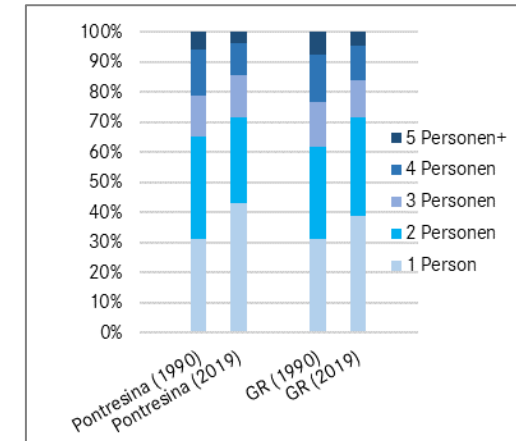
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Anteile an der Gesamtbevölkerung der Kinder und Jugendlichen, der jungen Erwachsene und der Personen in der Familiengründungsphase sind seit 1990 stark zurückgegangen.
- Ein deutlicher Anstieg ist hingegen in den Alterskategorien 45-64, 65-79 und 80+ festzustellen.

Ausblick

- Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der älteren Bevölkerung in den nächsten 15 – 20 Jahren hoch bleibt oder weiter zunimmt.
- Diese Entwicklung fördert das Risiko einer Bevölkerungsabnahme, da der Anteil jüngerer Personen / Familien stetig abnimmt und somit auch der Familiennachzug fehlt.

Haushaltsgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

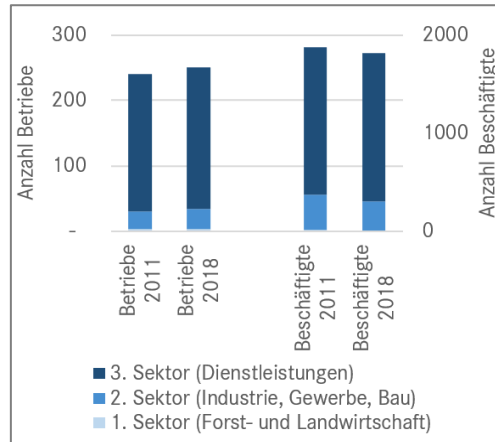
- Die durchschnittliche Haushaltsgrösse ist zwischen 1990 und 2018 von 2.34 auf 2.05 Personen zurückgegangen (Kanton Graubünden: von 2.42 auf 2.13 Personen).
- 72% der Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte, 49% der Gesamtbevölkerung wohnt in diesen Haushalten. Beide Werte entsprechen genau dem Bündner Durchschnitt.

Ausblick

- Es ist davon auszugehen, dass der Anteil von 1- und 2-Personen Haushalten wegen der zunehmenden Individualisierung und des grösseren Anteils älterer Personen weiter steigen wird.

Wirtschaft und Mobilität

Betriebe / Beschäftigte



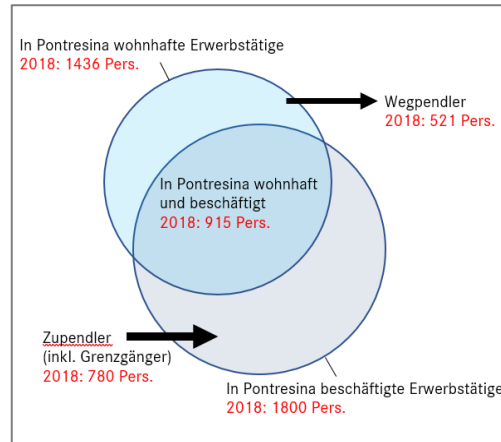
Entwicklung und aktuelle Situation

- 2018 zählte Pontresina 250 Betriebe und rund 1800 Beschäftigte (0.83 Beschäftigte / EW).
- Zwischen 2011 und 2018 erfolgte eine leichte Zunahme bei der Anzahl Betriebe und eine minimale Abnahme bei der Beschäftigtenzahl.
- 83% der Beschäftigten arbeiten im 3. Sektor (GR: 73.5%), mehrheitlich im Bereich Tourismus. Der Anteil der Beschäftigten im 1. und im 2. Sektor liegt unter dem kantonalen Mittel.

Fazit

- Pontresina hat im Verhältnis zur Anzahl EinwohnerInnen viele Beschäftigte.
- Der dritte Sektor und der Tourismus (Hotellerie, Bergbahnen, Gastgewerbe etc.) bilden die wichtigste Branche in der Gemeinde.

Pendlerverhalten



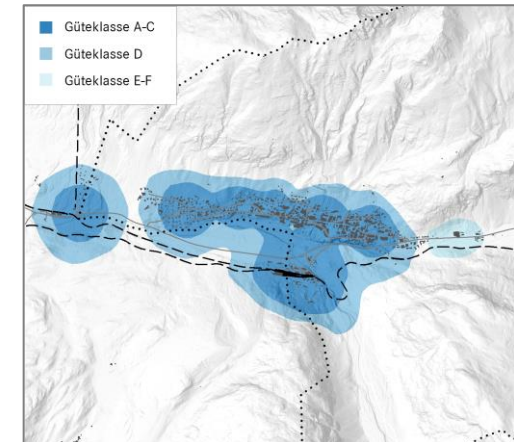
Entwicklung und aktuelle Situation

- Pontresina weist 465 Zupendler aus dem Inland und rund 315 Zupendler aus dem grenznahen Ausland auf. Damit pendeln täglich fast 800 Personen nach Pontresina (Datenstand Jahr 2018).
- Demgegenüber stehen 521 Personen, die in Pontresina wohnen und an einen anderen Arbeitsort pendeln (Jahr 2018).
- 915 Personen oder rund die Hälfte der Beschäftigten wohnt und arbeitet vor Ort (Jahr 2018).

Fazit

- Pontresina ist ein attraktiver überregionaler Arbeitsort mit Zentrumsfunktion und hat einen klaren Pendlerüberschuss.

Verkehr



Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Die Zuglinien St. Moritz – Tirano, Pontresina – Scuol sowie der touristische Berninaexpress halten in Pontresina.
- Zwei Buslinien verbinden Pontresina mit Samedan und St. Moritz und im Winter mit dem Skigebiet Diavolezza-Lagalb. Die nördlichen Quartiere sind ebenfalls an die Linien angebunden.

Fuss- und Veloverkehr

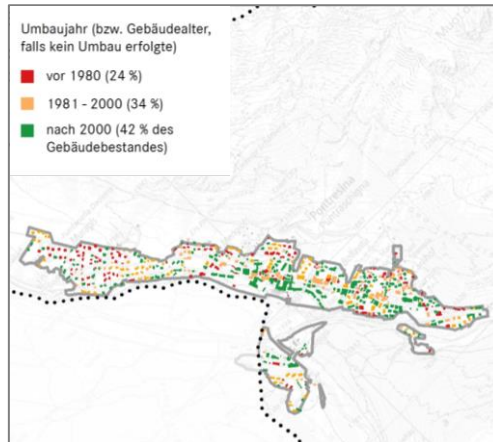
- Pontresina ist für den Fuss- und Veloverkehr gut angebunden. Bei Punt Muragl sind im Sachplan Velo diverse Schwachstellen ausgewiesen.

Motorisierter Individualverkehr

- Die Anbindung für den MIV über die kantonale Hauptstrasse mit drei Anschlüssen ist gut.

Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

Gebäudestruktur und Sanierungsbedarf



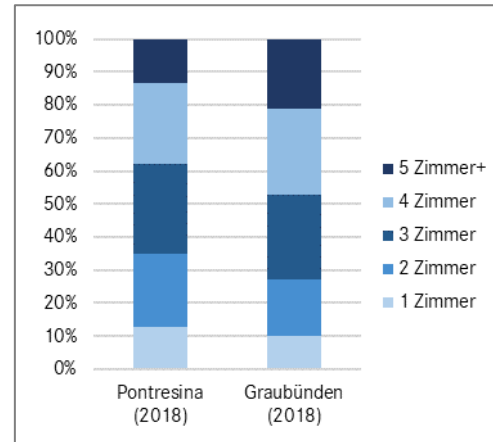
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde vor 2000 gebaut oder umgebaut (58%). Mehr als ein Drittel des Gebäudebestandes (42%) ist relativ neu.
- Der Erneuerungs- und Sanierungsbedarf beschränkt sich mehrheitlich auf Gebäudegruppen. Im Quartier Muragls befinden sich grössere Bereiche mit älterer Substanz.

Ausblick

- Ausser in Muragls wird die Erneuerung des Gebäudebestandes eher punktuell oder über kleinere Areale und nicht gebietsweise anfallen.

Wohnungsbestand und -grösse



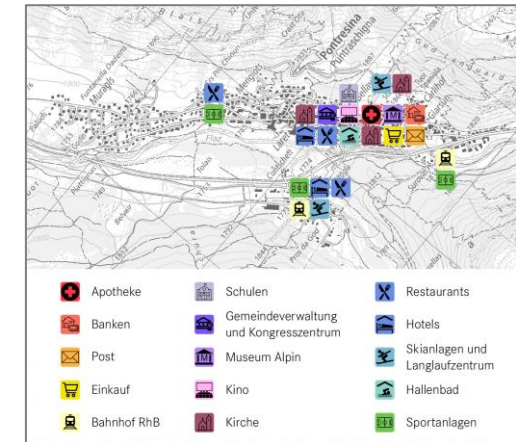
Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst 2308 Wohnungen. Der Leerwohnungsbestand ist mit 1.6% (38 leere Wohnungen) sehr tief.
- Der Anteil der Zweitwohnungen liegt bei 56.6%.
- Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist mit 35% deutlich höher als der kantonale Durchschnitt (GR: 27%).
- Der Anteil an Familienwohnungen (5 Zimmer und mehr) ist im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt sehr tief.

Ausblick

- Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird der Bedarf an altersgerechten kleinen Wohnungen zunehmen.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

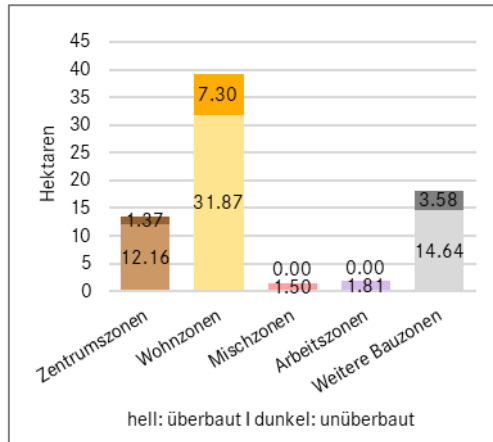


Entwicklung und aktuelle Situation

- Pontresina verfügt insgesamt über ein sehr gutes Versorgungsangebot. Die Post, zwei Bankfilialen, ein Lebensmittelladen (Coop), zwei Arztpraxen, eine Apotheke und weitere Angebote sorgen für ein breites Grundangebot.
- Das Bildungs- und Betreuungsangebot ist gut (Oberstufe, Primarschule, Kindergarten, Kinderkrippe, Mittagstisch/Tagesstruktur).
- Pontresina verfügt über kein eigenes Altersheim. Es besteht ein Angebot in Samedan in Verbund mit weiteren Gemeinden.
- Pontresina verfügt über rund zwanzig Hotels und ähnlich viele Restaurants und Bars.
- Zahlreiche sportliche und kulturelle Aktivitäten (Ski, Langlauf, Mountainbike, Fussball, Tennis, Erlebnisbad, Wandern, Bergtouren, Kino, Museum Alpin, Events, etc.) stehen zur Auswahl.

Bauzonenreserven und Bedarf

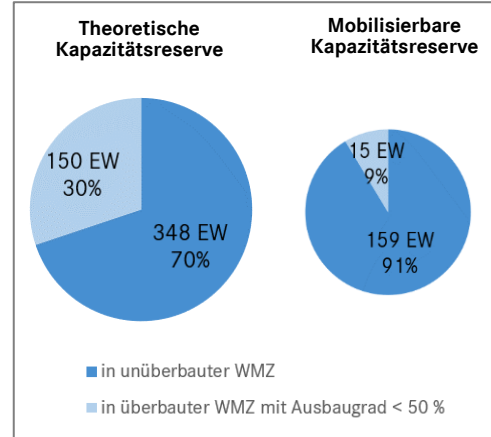
Bauzonenstatistik / Stand der Überbauung



Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen umfassen insgesamt rund 54 ha, davon sind 9 ha nicht überbaut.
- Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 84%.
- Der Grossteil der Reserven (7 ha) befindet sich in der Wohnzone, die mit 81% einen relativ geringen Überbauungsgrad aufweist.
- Die Arbeitszone ist generell sehr klein und weist keine Reserven mehr auf (0 ha).

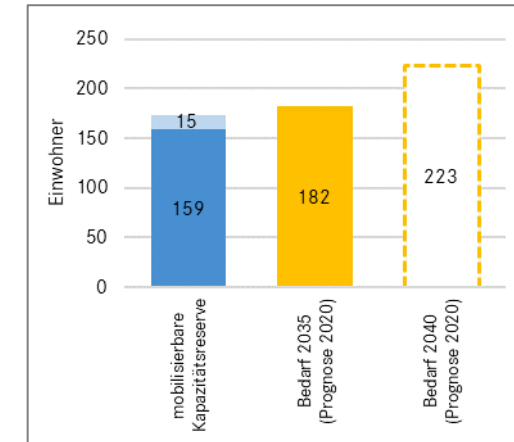
Kapazitätsreserven in WMZ



Entwicklung und aktuelle Situation

- Die theoretische Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven reicht für zusätzliche 498 EW (Berechnung gemäss kantonomer Wegleitung).
- Unter Berücksichtigung einer realistischen Mobilisierung für den relevanten Zeitraum von 15 Jahren besteht eine Reserve für zusätzliche 174 EW (Berechnung gemäss kantonomer Wegleitung).
- Die mobilisierbare Reserve umfasst nur 32% der theoretischen Reserve.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf bis 2035 (Horizont 15 Jahre)

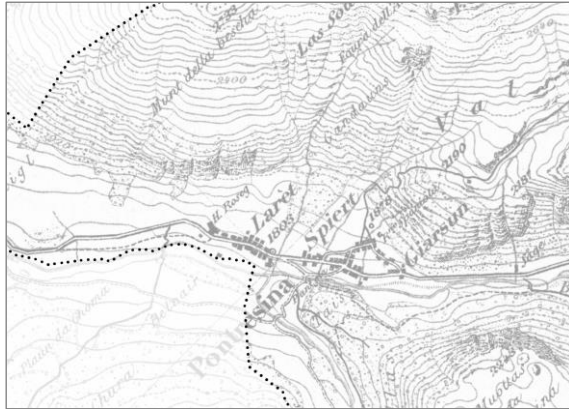
- Die kantonale Bevölkerungsprognose sieht für Pontresina eine Zunahme von 182 Einwohnern bis 2035 gegenüber 2019 vor (dies entspricht rund 2'330 EW im Jahr 2035).
- Die mobilisierbaren Bauzonenreserven (Reserven für 174 EW) sind fast gleich hoch. Die Bauzonen sind damit richtig dimensioniert. Pontresina hat keinen Auszonungsbedarf, kann aber auch keine Einzonungen begründen.
- Bis im Jahr 2040 – also über den für die Gesamtrevision relevanten Zeitraum hinaus – wird eine Zunahme auf rund 2370 Einwohner prognostiziert (+223 EW gegenüber 2019).



Pontresina um 1930

Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Pontresina)

Vor 1880



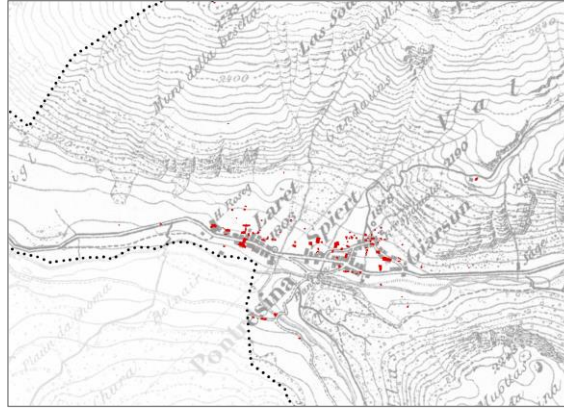
Siedlung

- Die einzelnen Ortsteile Laret, San Spiert, Carlihof und Giarsun sind noch unterscheidbar. Laret und San Spiert gliedern sich an der Hauptstrasse (alte Berninastrasse) auf.
- Erste Hotels wie das Hotel Roseg, Saratz oder Rössli (später Kronenhof) kündigen die touristische Entwicklung an.

Landschaft und Infrastruktur

- Der Talraum mit der Flaz und der Ova Roseg ist noch weitgehend natürlich geprägt. Einzelne Brücken queren den Talraum.
- Das Val Roseg ist bereits mit einer Strasse / einem Weg erschlossen.

1880–1940



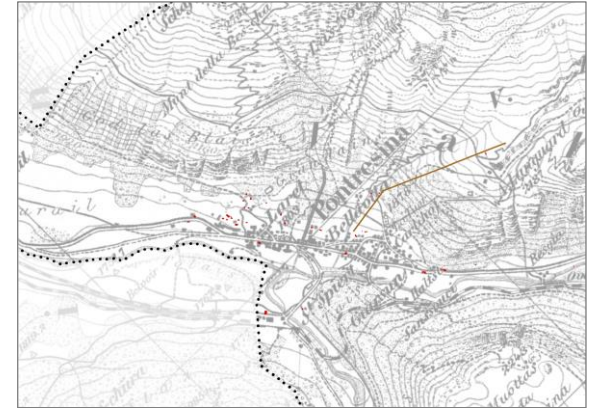
Siedlung

- Die Siedlung entwickelt sich oberhalb des Dorfs sowie innerhalb der Ortsteile entlang der Strasse weiter. Viele der prägenden Hotelbauten entstehen in dieser Zeit (Kronenhof, Walter, Schlosshotel).
- Erste Einzelgebäude werden in der Nähe des Bahnhofs errichtet.

Landschaft und Infrastruktur

- 1908/1910 werden die Bernina-Bahnlinie und der Bahnhof Pontresina sowie die Station Surovas eröffnet und damit eine rasante touristische Entwicklung eingeläutet.

1941–1960



Siedlung

- Die Siedlungsentwicklung ist aufgrund der touristischen Krise im Zuge des zweiten Weltkriegs weniger stark ausgeprägt.
- Einzelne Gebäude werden am Rand der Siedlung und zwischen den Ortsteilen Laret und Spiert gebaut.

Landschaft und Infrastruktur

- 1956 wird die Sesselbahn Languard eröffnet.
- Die Strassen und Wege werden fortlaufend ausgebaut und die Landschaft melioriert.

1961–1980



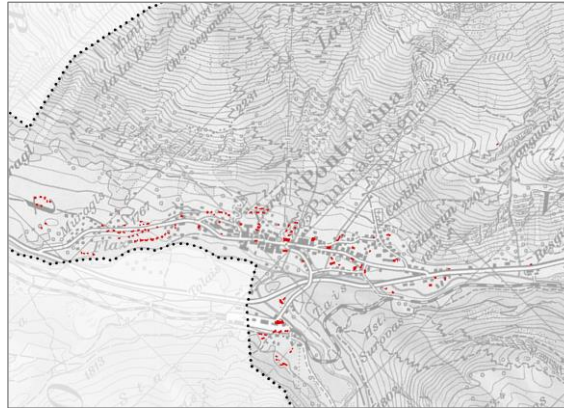
Siedlung

- Im Zuge des erneuten touristischen Aufschwungs und des starken Aufkommens von Zweitwohnungen erfolgt eine massive Ausdehnung des Siedlungsgebietes.
- Es entstehen unter anderem die Quartiere Muragls, Mengiots und Curtins. Die bauliche Entwicklung um den Bahnhof schreitet ebenfalls voran.
- Auch im Bereich der älteren Ortsteile schreitet die bauliche Entwicklung voran und zahlreiche Reserven werden bebaut.

Landschaft und Infrastruktur

- An verschiedenen Orten werden neue Erschliessungsstrassen ausgebaut oder neu erstellt.

1981–2000



Siedlung

- Die starke Siedlungsausdehnung setzt sich mit vor dem Hintergrund einer hochbleibenden Nachfrage nach Zweitwohnungen vor allem an den Hängen oberhalb des Dorfs sowie zwischen Muragls und Mengiots fort.

Landschaft und Infrastruktur

- Die Umfahrungsstrasse (Schnellstrasse) wird erbaut. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Orts- und Siedlungsstruktur sind tiefgreifend.
- Insbesondere Curtins, das Bahnhofgebiet sowie Pros da God werden stärker vom Dorf abgetrennt.

2001–2021



Siedlung

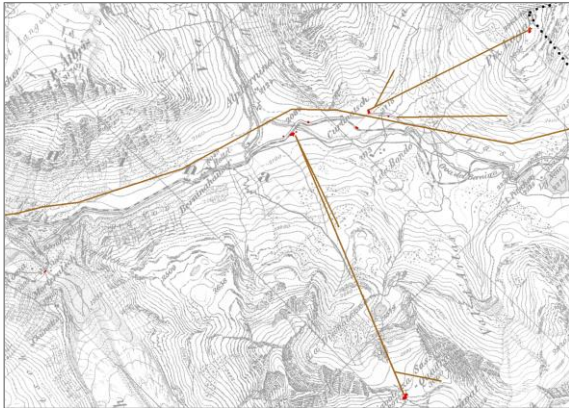
- Die Bautätigkeit schreitet an zahlreichen Stellen vor allem am Ortsrand voran. Zahlreiche verbleibende Baulücken und Freiräume werden überbaut.

Landschaft und Infrastruktur

- Der bisher unbebaute und landschaftlich geprägte Bereich der Hänge und Hotelparks unterhalb des Dorfs wird durch die zunehmende Bautätigkeit verändert.

Zeitschnitte der Siedlungsentwicklung (Oberes Val Bernina)

1940-1980



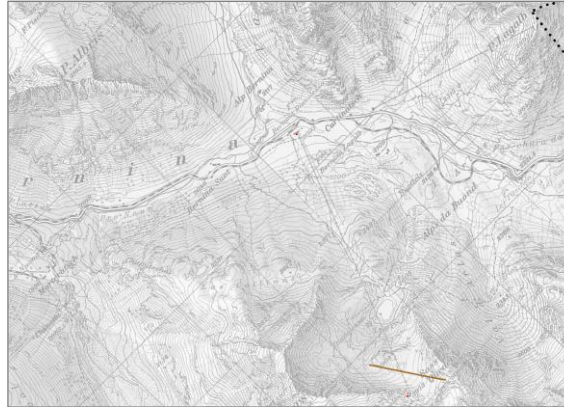
Skianlagen

- Das Berninagebiet wird ab den 50er Jahren touristisch erschlossen. Im Jahr 1956 wird die Luftseilbahn Diavolezza gebaut, im Jahr 1963 entsteht die Luftseilbahn Lagalb. Auf dem Firnfeld Diavolezza wird ein Skilift erstellt.
- Von der Talstation der Seilbahn Lagalb bestehen zusätzlich ein Sessellift und ein Skilift, die aber nur wenige Jahre in Betrieb bleiben.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Netz der Wanderwege wird im Zuge des touristischen Ausbaus erweitert.
- Die neue Hochspannungsleitung prägt das Landschaftsbild.
- Das Hotel Morteratsch wird ausgebaut.

1981-2000



Skianlagen

- Der Ausbau der beiden Skigebiete schreitet voran und einzelne Anlagen werden erweitert oder ersetzt. Die Seilbahnen werden modernisiert und ihre Kapazität erhöht.

Landschaft und Infrastruktur

- Das Netz der Wanderwege wird erweitert.

2001-2021



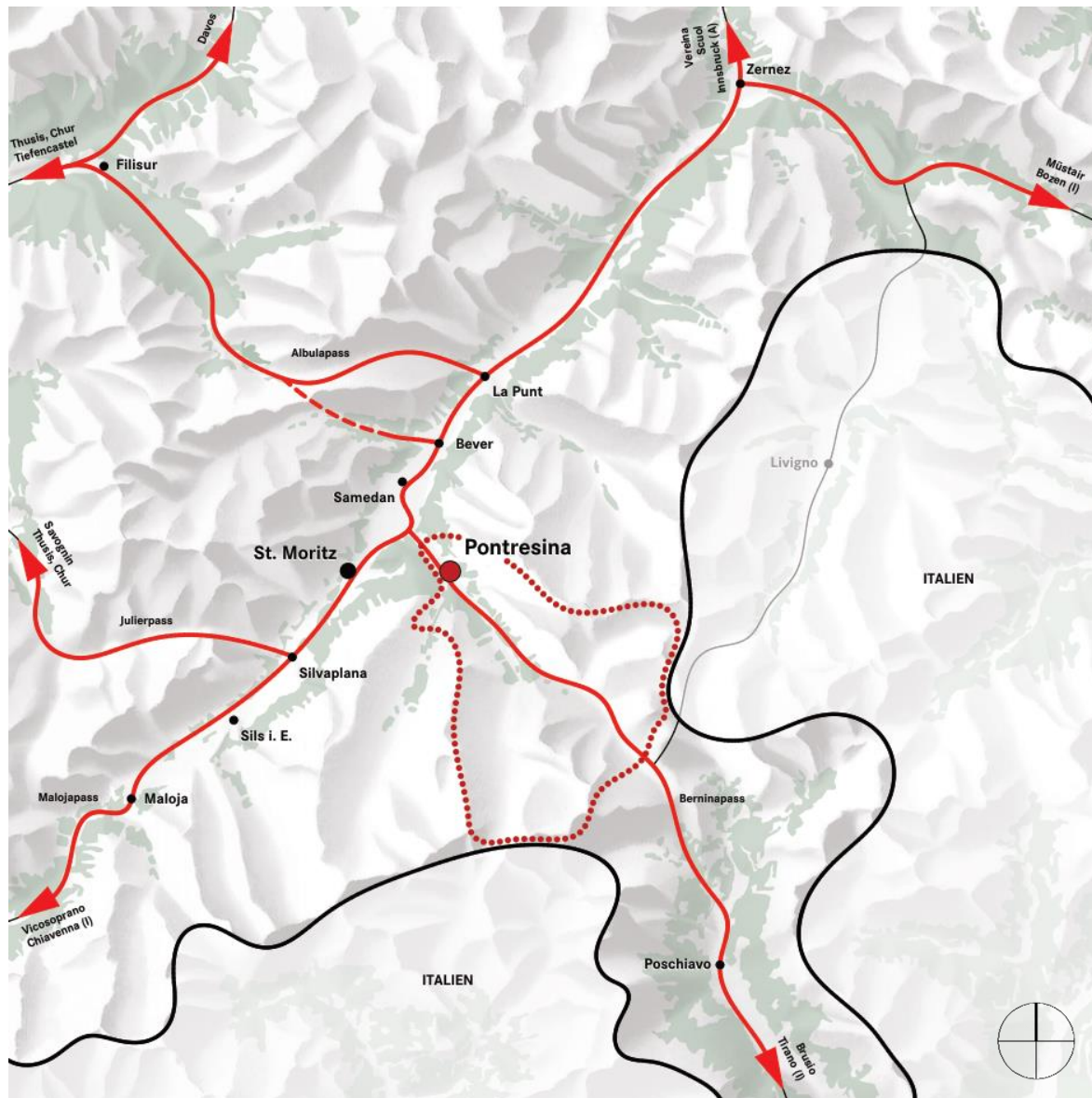
Skianlagen

- Der Skilift an der Talstation der Seilbahn Diavolezza wird abgebaut.
- Die Seilbahnen Diavolezza und Lagalb werden weiter modernisiert.

Landschaft und Infrastruktur

- Im Umfeld der Station Morteratsch finden kleinere Bautätigkeiten statt.

Grossräumliche Strukturen



Erschliessung und regionale Einbindung

Die Gemeinde Pontresina liegt an der Berninastrasse, die das Oberengadin mit dem Puschlav und mit Italien (Tirano) verbindet.

Pontresina profitiert von guten Erschliessungsvoraussetzungen mit der Anbindung an die RhB-Berninalinie und an diverse Buslinien. Neben der Berninastrasse bestehen vom Oberengadin aus Verbindungen ins Unterengadin (Engadinerstrasse), ins Bergell (Malojapass) sowie via Julier- und Albulapass nach Mittel- und Nordbünden.

Siedlung

Das Dorf Pontresina liegt am Ausgang des Berninatal, rund 4km abseits des Engadiner Hochtals. Pontresina profitiert von der Nähe zu Samedan (Regionalzentrum) und zu St. Moritz (Zentrum mit internationaler Ausstrahlung).

Landschaft

Das Gemeindegebiet umfasst rund 118 km² und ist geprägt von zahlreichen Tälern und hochalpinen Gebirgsmassiven. Pontresina erstreckt sich von 1750 m über Meer, wo der Bahnhof liegt, bis zum Piz Bernina (4049 m über Meer), dem höchsten Berg Graubündens. Ein Grossteil des Gemeindegebiets liegt im BLN-Gebiet «Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe». Die Bahnlinie der Berninastrecke und ihr erweitertes Umfeld gehört zum Unesco-Weltkulturerbe RhB.

Räumliche Analyse



- 1 Landschaftsraum mit Flusslandschaft**
 Der weite Raum der Talebene der Flaz, der Ova da Bernina und der Ova da Roseg ist trotz verschiedener Infrastruktur- und Verkehrsbauten sowie einzelner in der Landschaft liegender Siedlungsteile als durchgängiger Landschaftsraum erlebbar. Er hat eine wichtige Funktion als Natur- und als Naherholungsraum. Das Dorf Pontresina liegt auf einer Seitenterrasse oberhalb des Landschaftsraums auf einer Art «Balkon». Die Erscheinung des Dorfs wird somit massgebend durch die Talebene geprägt.
- 2 Ortsbildprägende Hänge / Hotelparks**
 Die Hänge unterhalb des Dorfs im Bereich Laret und Hotel Walther sind ein ortsbildprägender Teil des Landschaftsraums. Sie dienen teilweise als Hotelparks. Abgesehen von einzelnen Bauten sind die Hänge weitgehend unbebaut.
- 3 Landschaftsraum Arövens**
 Gegen Norden ist die Siedlungsfläche durch das Feuchtgebiet Arövens begrenzt, welches als natürliche Grenze fungiert.
- 4 Funktionales Zentrum an der Via Maistra**
 Der zentrale Abschnitt der Via Maistra bildet das klare Zentrum des Dorfes. Hier sind mit Kirche, Kongresszentrum, Schule, Hotels, Restaurants, Coop, Post, Einkaufsnutzungen, Sport- und Freizeitgeschäften alle relevanten Zentrumsfunktionen sowie wichtige touristische Nutzungen angeordnet. Der Bereich ist von zahlreichen historischen Bauten, vom platzartigen Strassenraum und von den Ausblicken in die Landschaft («Balkon») geprägt.
- 5 «Hotelbereich Laret»**
 Der grössere Hotelbereich «Laret» ist durch die mächtigen, oft historischen Hotelbauten direkt an der Hangkante geprägt. Der Bereich bildet einen Beherbergungsschwerpunkt. Charakteristisch sind der enge Strassenraum, die historischen Hotels sowie kleine Plätze und Gärten.
- 6 «Hotelbereich Garsun / Walther»**
 Der südliche Hotelbereich wird vom Hotel Walther und dessen grossen Parkanlagen geprägt. Südlich des Hotels Walther liegt der historische Kern von Garsun. Weitere Hotelbauten ergänzen den Nutzungsschwerpunkt.
- 7 Carlihof**
 Das am oberen Ortsrand bei Santa Maria liegende Carlihof ist noch durch zahlreiche historische Bürger- und Bauernhäuser geprägt. Die Siedlungsstruktur ist heterogen.
- 8 Curtins**
 Das am südlichen Dorfeingang liegende Curtins ist durch eine heterogene Bebauung mit teils grösseren Wohnbauten geprägt. Die Schnellstrasse trennt das Quartier in zwei Teile.
- 9 Mengiots / Pro Chinun**
 Nördlich von Laret grenzt mit den Quartieren Mengiots und Pro Chinun eine von Mehrfamilienhäusern geprägte Bebauung in geringerer Dichte an. Einziger Nutzungsschwerpunkt bildet das Sportzentrum. Mit dem Hotel Flaz ist eine touristische Nutzung geplant.
- 10 Muragls / Godin**
 Die am nördlichen Ortsrand gelegenen Quartiere Muragls und Godin sind geprägt von einer lockeren, stark durchgrünter Siedlungsstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und einem eher hohen Zweitwohnungsanteil.
- 11 Bahnhofgebiet und Cuntschett**
 Das Bahnhofgebiet bildet als Ankunfts- und Umsteigeort und mit den Beherbergungs- und Gastronomienutzungen einen funktionalen Schwerpunkt. Die öffentlichen Räume sind von ausgedehnten Verkehrs- und Parkierungsflächen geprägt. Das Bahnhofgebiet bildet eine wichtige Drehscheibe für den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr sowie einen wichtigen Ausgangspunkt für die Naherholung.
- 12 Pros da God**
 Oberhalb des Bahnhofs am Westhang liegt das Wohnquartier Pros da God. Es weist noch ausgedehnte Bauzonenreserven aus.
- 13 Gitögla und Rusellas**
 Gitögla und Rusellas liegen im Landschaftsraum zwischen dem Bahnhofgebiet und dem Dorfzentrum. Eine Teilfläche von Gitögla wird bereits heute gewerblich genutzt. Auf dem östlichen Teil von Gitögla liegt ein wichtiger öffentlicher Parkplatz.
- 14 Surovas**
 Neben der Station liegen hier einzelne Wohnnutzungen sowie eine Tennissportanlage.
- 15 Resgia / Islas sur Resgia**
 Im südlichen Talboden gelegene Gewerbe- sowie Hotellerienutzungen.
- 16 Wieshänge und Santa Maria**
 Ortsbildprägende Wieshänge oberhalb des Dorfes, mit einzelnen historischen Bauten (Kirche Santa Maria, etc.).
- 17 Punt Muragl**
 Mehrheitlich auf dem Gemeindegebiet von Samedan liegender touristischer Nutzungsschwerpunkt bei der Talstation von Muottas Muragl mit Bahnstation. Auf Pontresiner Gebiet liegen die Parkierung und Einzelbauten.

Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken

- Einzigartige **Lage**, umgeben von Natur (Landschafts- und Kulturräum Berninatal, wertvolle und attraktive Natur- und Naherholungsräume auf Gemeindegebiet, besonnte Hanglage Dorf)
- **Hohe Wohn- und Lebensqualität**, für viele Personen gleichzeitig Wohn- und Arbeitsort
- Gute **ÖV-Anbindung** (RhB-Studentakt und zusätzliche Buslinien)
- Wertvolles **Ortsbild** und attraktiver und belebter **Dorfkern**
- Sehr gutes **Grundversorgungsangebot** (Schule, Arzt und Apotheke, Läden)
- Gutes **Freizeit-, Sport- und Kulturangebot** für Einheimische und Besucher
- Funktionierendes **Gemeindeleben**, v.a. auch für Familien (Spielplätze, Krabbelgruppe, Vereine)
- Hochstehendes und diversifiziertes Angebot für **Winter- und Sommertourismus**, hohe Bekanntheit der Marke Pontresina
- Hohe Schneesicherheit, zwei **Skigebiete** auf Gemeindegebiet
- Grosses und breit diversifiziertes **Hotelangebot**

Chancen

- **Belebung des Dorfkerens** und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Zentrum (z.B. Reduktion ruhender Verkehr)
- Qualitative **Stärkung des Tourismus** und im Speziellen einer starken und wertschöpfungsintensiven Hotellerie (z.B. Familienbetriebe) als Kern der kommunalen Wirtschaft und als Basis für zahlreiche nachgelagerte Branchen
- Räumliche Voraussetzungen für eine **Stärkung der nachhaltigen Mobilitätsformen** (insbesondere Fuss- und Veloverkehr) schaffen
- Schlüsselgebiete zur Schaffung wirtschaftlich tragbaren **Wohnraums** nutzen
- **Produktion erneuerbarer Energien** an landschaftlich geeigneten Standorten
- Weiterentwicklung von Pontresina als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
- Die **Digitalisierung** als Chance für neue Arbeitsformen und dadurch für einen Zugewinn von Bewohnern und Besuchern nutzen (v.a. Familien)

Schwächen

- Zu wenig verfügbarer und wirtschaftlich tragbarer **(Miet-)Wohnraum**, insbesondere für Familien, ältere Personen sowie Angestellte. Allgemein sehr hohes Preisniveau, angetrieben durch hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen.
- **Überalterung** der Bewohner/innen
- Sehr wenig verfügbare Flächenreserven für **Gewerbe** und Dienstleistungen
- **Bahnhof Pontresina** nicht zentral gelegen respektive nicht «Teil des Dorfs», weite fussläufige Distanz und wenig attraktive Verbindung ins Dorfzentrum
- **Langgezogener Siedlungsraum** mit grossen Distanzen zwischen den Dorfteilen sowie von einzelnen Wohngebieten ins Zentrum (Schule, Einkaufen)
- Hoher **Zweitwohnungsanteil** von 56.6%, dadurch hoher Infrastrukturaufwand und saisonal geringe Belegung gewisser Quartiere
- Strukturelle Probleme in der **Hotellerie**, teils leerstehende Hotels
- Zu viel **ruhender Verkehr** im Zentrum
- Wenig attraktives **Nachtleben** für Einheimische und Besucher
- Grundangebot im Bereich der **Alltagsgüter** gering (z.B. Nahrungsmittel)

Risiken

- **Zunahme der Zweitwohnungen**, induziert durch hohe Zweitwohnungsnachfrage (Umnutzung altrechtlicher Wohnungen), Verdrängung von Einheimischen
- **Rückgang der Bevölkerung** infolge Abwanderung oder fehlendem Zuzug von Familien, jüngeren Personen und Angestellten aufgrund des ungenügenden wirtschaftlich tragbaren (Miet-)Wohnungsangebots
- Wegfall von **Grundversorgungsangeboten** infolge Bevölkerungsrückgang (z.B. Ärzte, Alltagsgüter)
- **Zuwachs Anteil ältere Personen**, zu wenig altersgerechte Wohnungen
- **Gefährdung Tourismus/Hotellerie/Gewerbe** wegen geringer Attraktivität für Personal, insbesondere wegen zu wenig wirtschaftlich tragbarem Wohnraum
- Auswirkungen des **Klimawandels** u.a. auf den Tourismus

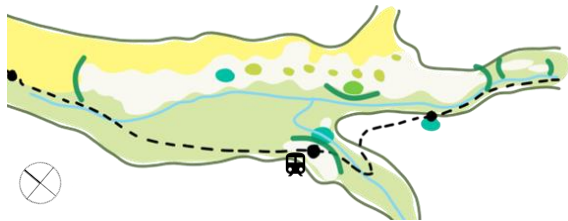


Übergeordnete räumliche Strategie

Ziele und Leitsatz

Pontresina liegt inmitten der hochalpinen **Landschaft** des Berninamassivs. Wie kaum ein anderer Ort lebt Pontresina von und mit der umgebenden **Natur**. Zu dieser Natur wird Sorge getragen. Auf die Auswirkungen des **Klimawandels** bereitet sich die Gemeinde vorausschauend vor. An landschaftlich geeigneten Standorten wird die **Produktion erneuerbarer Energie** ermöglicht. Pontresina ist ein attraktiver **Arbeits- und Wohnort**. Um dies weiter zu gewährleisten, braucht es ein ausreichendes Angebot an geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum sowie an Gewerberaum. Der starke **Tourismus** (insbesondere Hotellerie und Bergbahnen) bildet den Kern der lokalen Wirtschaft. Zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe profitieren und gedeihen davon.

Den umgebenden Landschaftsraum und die Freiräume in der Siedlung erhalten

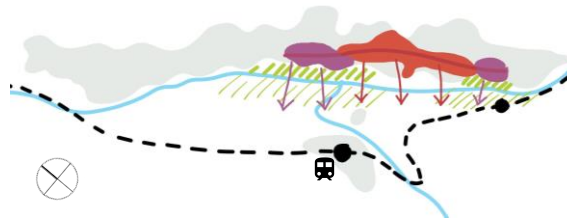


Der Landschaftsraum um Pontresina prägt den Ort und bildet einen wichtigen Naherholungs- und Naturraum. Er wird in seiner Qualität erhalten und wo möglich aufgewertet.

Der charakteristische, durchfliessende Landschaftsraum der Talebene (Flaz, Ova da Roseg und Ova da Bernina) wird freigehalten und bleibt dadurch erkenn- und erlebbar. Die bestehenden Nutzungen im Landschaftsraum werden sorgfältig und mit Rücksicht auf die Landschaft weiterentwickelt (Gitögla, Cuntschett).

Die prägenden Grün- und Freiräume im Dorf sowie die Areale für Sport- und Freizeitnutzungen werden gesichert und so weiterentwickelt, dass sie heutigen und zukünftigen Nutzerbedürfnissen gerecht werden.

Die Via Maistra langfristig als funktionales Zentrum sichern und die Hotellerie erhalten

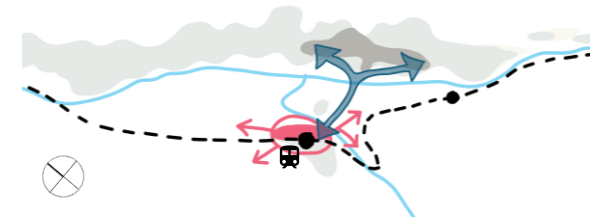


Der zentrale Bereich der Via Maistra wird als attraktives funktionales Zentrum von Pontresina erhalten, gestärkt und weiterentwickelt. Die für die Versorgung des Dorfs wichtigen Angebote verbleiben an dieser «Flaniermeile» (Verwaltung, Schule, Laden, Post, Arzt, etc.).

Die ortsbaulichen Qualitäten des Strassenzugs im Zentrumsbereich und in den angrenzenden Hotelquartieren sowie die einzigartigen Ausblicke in die Landschaft werden erhalten und tragen auch zukünftig zur hohen Attraktivität des Zentrums und der Hotels bei.

Für den Erhalt und die Entwicklung des Tourismus und der Hotellerie werden gute Rahmenbedingungen geschaffen.

Das Bahnhofgebiet als Drehscheibe stärken und die Anbindung ans Zentrum verbessern



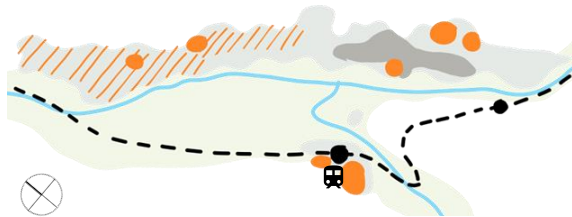
Das erweiterte Bahnhofsgelände wird als attraktiver Ankunftsort von Pontresina und als Drehscheibe für die Mobilität und die Naherholung qualitativ und mit Rücksicht auf die Unesco-Vorgaben weiterentwickelt.

Die Nutzung, der Städtebau, die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Erschließung und die Parkierung werden auf Basis eines Gesamtkonzepts «Bahnhofgebiet» geplant und umgesetzt.

Im Bereich des Bahnhofareals werden Hotellerie- und Gewerbe- sowie untergeordnet Wohnnutzungen in angemessener Dichte ermöglicht.

Die Verbindung Bahnhof-Zentrum wird aufgewertet, für den Langsamverkehr attraktiver gemacht und das ÖV-Angebot verbessert.

Den Wohnraum für Ortsansässige fördern und die Schlüsselgebiete gezielt entwickeln



Ein genügendes Angebot an geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum ist ein zentrales Element für die erfolgreiche Entwicklung von Pontresina als Wohn- und Arbeitsstandort. Die Gemeinde fördert den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige mit geeigneten Massnahmen.

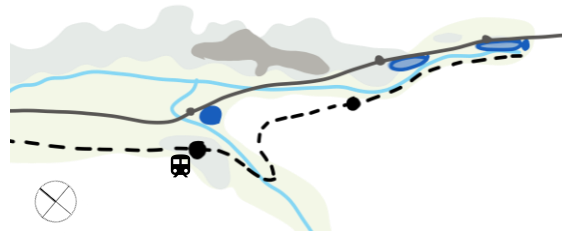
Mit einer aktiven Bauland- und Immobilienpolitik wird der Handlungsspielraum der Gemeinde erhöht. Weitere Fördermassnahmen zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum z.B. mittels eines Fonds werden geprüft.

Die Umnutzung von bestehendem Wohnraum (altrechtlichen Wohnungen) zu Zweitwohnungen wird bei Bedarf angemessen beschränkt.

Die grösseren Bauzonenreserven (Schlüsselgebiete) werden mobilisiert und darin angemessene Mindestanteile für preisgünstigen Mietwohnraum angestrebt.

Für einzelne Gebiete wird eine Erhöhung der Dichte geprüft, mit welcher die Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige angestrebt wird.

Das lokale Gewerbe halten und Gitögla West als Gewerbebestandort entwickeln



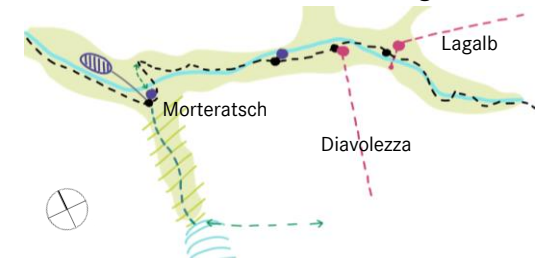
Das Bau-, Produktions- und Handwerksgewerbe sowie kleine bis mittelgrosse Dienstleistungsbetriebe bilden neben dem Tourismus und der Hotellerie die zweite wichtige Säule der lokalen Wirtschaft.

Um als Gewerbebestandort attraktiv zu bleiben, wird das Gewerbegebiet «Gitögla West» strategisch entwickelt. Es werden geeignete Gewerbe- und Dienstleistungsräume für KMU geschaffen. Durch Preislimitierungen wird ein wirtschaftlich tragbares Angebot gewährleistet.

Gitögla West konkurrenziert das funktionale Zentrum an der Via Maistra bewusst nicht. Vor diesem Hintergrund werden Supermärkte / Lebensmitteläden in Gitögla ausgeschlossen und bestimmte Dienstleistungsbetriebe beschränkt. In untergeordnetem Mass sind preisgünstige Wohnungen für Angestellte möglich.

Die bestehenden Gewerbegebiete werden optimal ausgenutzt. Beim Gewerbegebiet Resgia wird eine Erweiterung vorgesehen.

Das obere Val Bernina als Landschafts- und Naturraum erhalten und die Nutzung lenken



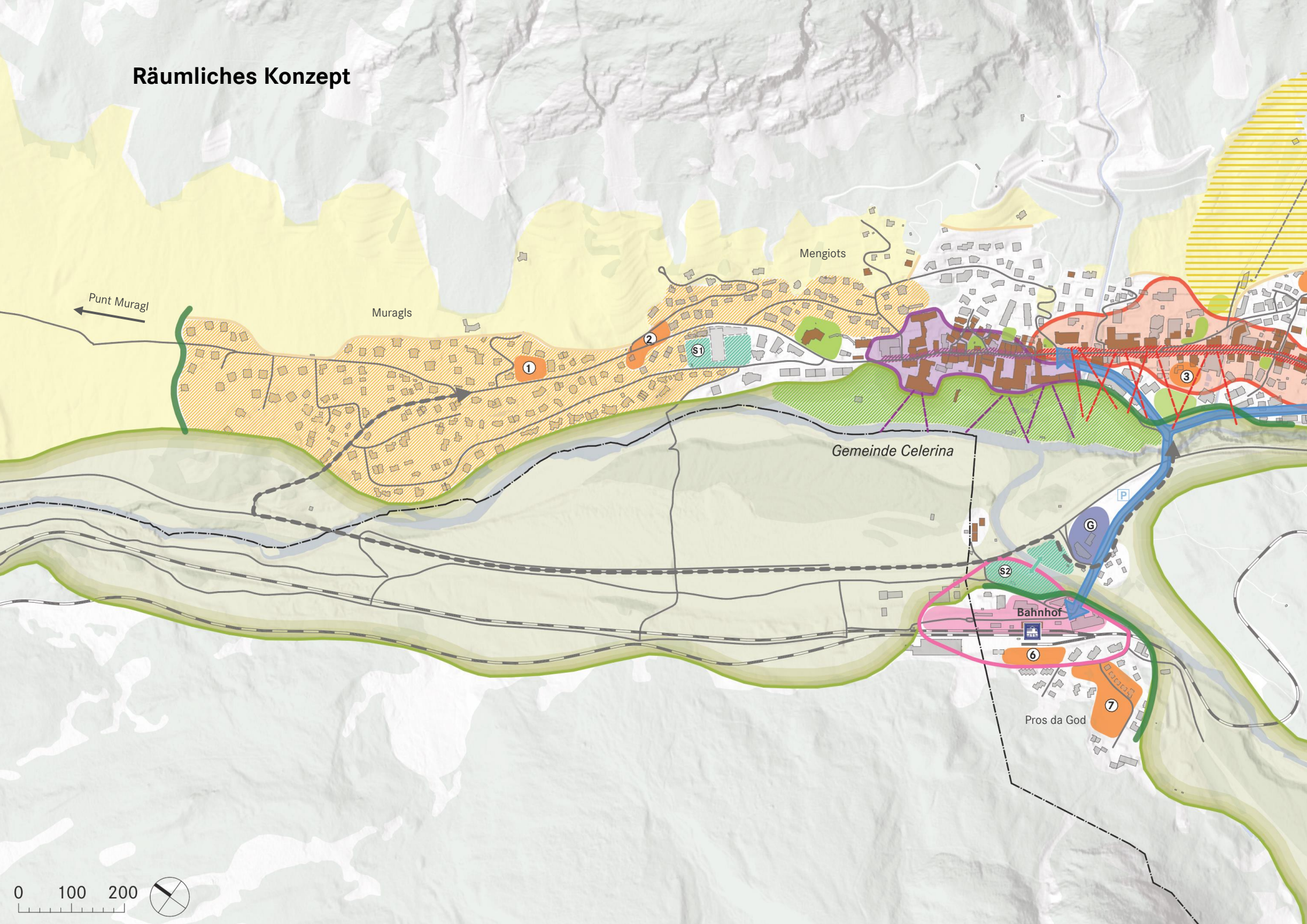
Das obere Val Bernina mit den Seitentälern behält seinen Charakter als naturnahe Hochgebirgslandschaft, in der die Infrastrukturen einen Teil der Landschaft bilden.

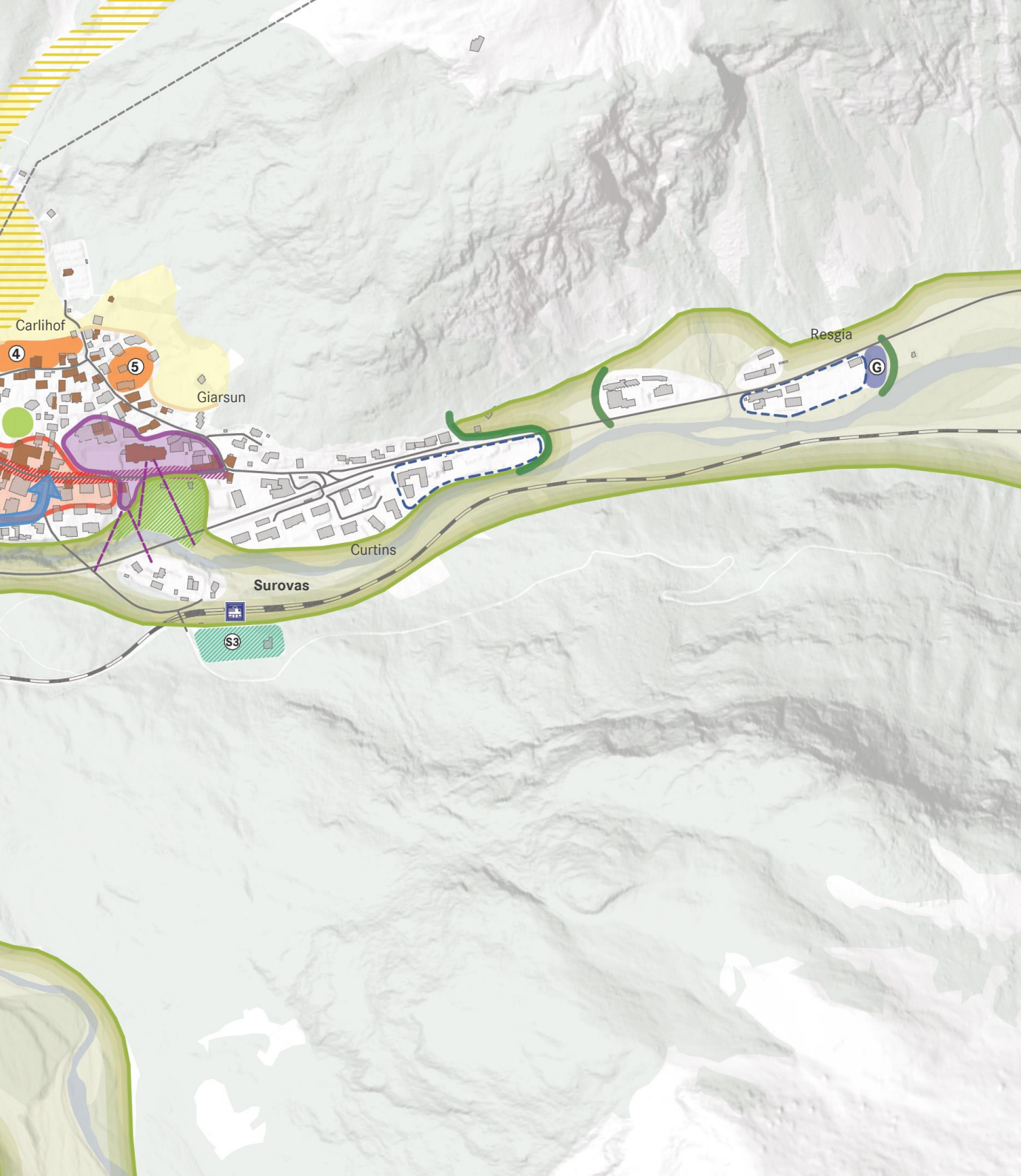
Das touristische Angebot (Hotellerie, Camping, Bergbahnen) wird erhalten. Weiterentwicklungen erfolgen unter Berücksichtigung der landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten.

Im Fokus steht im ganzen oberen Val Bernina eine landschafts- und naturschonende Erholungsnutzung. Die Besucher werden gelenkt und die Infrastrukturen entsprechend weiterentwickelt (Entflechtung Langsamverkehr in der Val Morteratsch, Anbindung Wasserfallweg an Montebellokurve, Verlängerung Gletscherweg bis auf die Diavolezza).

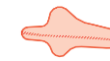
An landschaftlich geeigneten Standorten wird die Produktion erneuerbarer Energien ermöglicht.

Räumliches Konzept





Siedlung



Das **funktionale Zentrum** von Pontresina entlang der Via Maistra langfristig sichern, stärken und qualitativ weiterentwickeln:

- alle **öffentlichen Nutzungen** sowie **Versorgungs- und Dienstleistungsangebote** für den täglichen Bedarf (Gemeindeverwaltung, Schule, Laden/Coop, Post, Apotheke, Arzt, etc.) konsequent im funktionalen Zentrum anordnen.
- gute **Rahmenbedingungen** schaffen, die Erdgeschosse zur Strasse publikumsorientiert gestalten und wirtschaftlich tragbare Nutzflächen fördern.
- den **Coop** am heutigen Standort oder in direkter Nähe an der Via Maistra halten und eine Optimierung ermöglichen.
- die ortsbaulichen **Qualitäten** unter Berücksichtigung des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) erhalten.



Das erweiterte **Bahnhofgebiet** auf Basis eines Gesamtkonzepts gemeinsam mit der Gemeinde Celerina und unter Berücksichtigung der Unesco-Vorgaben weiterentwickeln:

- Den **Bahnhofplatz** zusammen mit dem Bahnhofgebäude als Ankunftsort aufwerten, den öffentlichen Raum attraktiver gestalten und den **Bushof** optimieren.
- Das städtebauliche Potenzial unter Berücksichtigung der Unesco-Vorgaben nutzen und die **Nutzungen** auf den Standort abstimmen (Jugendherberge, Dienstleistungen, kleine Sportgeschäfte, untergeordnet Wohnen). Bewusst keine Konkurrenzierung des Dorfzentrums an der Via Maistra schaffen.
- Den Bahnhofsbereich weitgehend vom Verkehr freihalten und die **Parkierung** im Bereich Cuntschett konzentrieren.
- Die **Anbindung von Pros da God** für den Fuss- und Veloverkehr verbessern.
- Das Areal **Prasüras** zur kurzfristigen Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mobilisieren und die dafür notwendigen planerischen Voraussetzungen schaffen.



Die **Hotelquartiere «Laret» und «Giarsun»** als Kennzeichen von Pontresina in ihrer Struktur erhalten und weiterentwickeln und geeignete Rahmenbedingungen für Erneuerungen der Hotels unter Berücksichtigung des ISOS schaffen.

1

Die **Schlüsselgebiete** zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige mit einem relevanten Anteil preisgünstigem Mietwohnraum nutzen.



Im Gebiet Mengiots, Godin und Muragls eine **massvolle Erhöhung der Dichte** zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige mit einem Anteil preisgünstigen Wohnraum prüfen.



Die **ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen und Gebäude** erhalten.



Den **Gewerbestandort Gitögla West** mit Fokus auf wirtschaftlich tragbare Gewerberäume weiterentwickeln, mit einem möglichen untergeordneten Anteil an preisgünstigem Wohnraum für Angestellte; ausgeschlossen sind Lebensmittel-läden, Supermärkte, etc. und andere publikums-intensive Dienstleistungen; Gitögla West konkurrenziert das Dorfzentrum an der Via Maistra bewusst nicht.



Beim Gewerbegebiet Resgia eine **Erweiterung** nach Osten vorsehen.



Die heutigen **Gewerbebezonen** optimal ausnutzen.

Punt Muragl

Koordination mit der Gemeinde Samedan bei deren geplanter Entwicklung im Bereich Punt Muragl (Seite Gemeindegebiet Samedan).

Landschaft und Freiraum



Die durchfliessende **Talebene** (Flussräume Flaz, Ova da Bernina, Ova da Roseg) als ortsprägenden Natur- und Naherholungsraum erhalten und wo sinnvoll aufwerten oder revitalisieren (gemeinsam mit Gemeinde Celerina).



Die **Zwischenräume** zwischen den einzelnen Ortsteilen / Gebieten als Teil der Landschaft erkenn- und erlebbar lassen.



Die **Hotelparks** und **unbebauten Hänge** unterhalb des Dorfs als wichtigen Bestandteil des

Landschaftsraums und des Ortsbilds erhalten und von Bauten und Anlagen freihalten sowie...

...die Aussicht ins Tal sichern.



Die **Aussichtsfenster** von der Via Maistra ins Tal (Val Roseg, Stazerwald, etc.) sichern.



Die **ortsbildprägenden Grün- und Freiräume** (Gärten, Plätze, etc.) erhalten und die öffentlich zugänglichen Freiräume gut nutzbar gestalten.



Die ganzjährige öffentliche Sport- und Freizeitnutzung im Bereich **Sportpavillon** im Zuge der Neugestaltung (Hotel Flaz) erhalten.



Cuntschett im Rahmen des Gesamtkonzepts Bahnhofgebiet als **Sport- und Freizeitstandort** mit Eignung für grössere Events und kombiniert mit einer zentralen unterirdischen **Parkierung** weiterentwickeln; die Gesamtanlage angepasst auf die landschaftliche Anlage konzipieren und sehr gut in die Umgebung integrieren.



Die Sport- und Freizeitnutzungen bei der Station **Surovas** erhalten und aufwerten.



Das Sport- und Naherholungsgebiet **Languardwiese - Alp Languard** erhalten.



Die **Wiesenhänge** über dem Dorf in ihrem Charakter erhalten.

Mobilität



Die **Verbindung Bahnhof – Zentrum** gestalterisch aufwerten, für den **Langsamverkehr** attraktiv und sicher gestalten und das **ÖV-Angebot** zwischen Bahnhof und Zentrum verbessern.



Die Bahnstationen Pontresina und Surovas gut in die Gebietsentwicklungen einbinden und im Betrieb sichern.



Gitögla Ost als öffentlichen Parkplatz und Carparkplatz erhalten, gestalterisch mit Bäumen als Teil der Landschaft aufwerten und als langfristige Reserve der Gemeinde halten.





Konzept zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige

Die Förderung von Wohnraum für Ortsansässige ist ein wichtiges Element der räumlichen Entwicklung. Ein ausreichendes Angebot an geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum* für Ortsansässige ist die Voraussetzung dafür, dass möglichst viele Personen, die in Pontresina arbeiten, auch künftig in Pontresina wohnen können.

Die Förderung von Wohnraum für Ortsansässige basiert auf die nachfolgenden vier Strategierichtungen. Die ersten beiden Strategierichtungen entfalten eine direkte und rasche Wirkung im Hinblick auf den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige. Die dritte und vierte Strategierichtung zielt auf die Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige innerhalb der bestehenden Bauzonen-Reserven und wird in der Zeit eher verzögert eine Wirkung entfalten.

Aktive kommunale Boden- und Immobilienpolitik

Die Gemeinde betreibt zur Stärkung ihres Handlungsspielraums eine aktive Bauland- und Immobilienpolitik. Sie prüft Massnahmen wie ein Vorkaufsrecht der Gemeinde bei Handänderungen, die Gründung einer Stiftung oder die Einrichtung eines zweckgebundenen Fonds für Land- und Immobilienerwerbe, der mittels Ersatzabgaben, einer Zweitwohnungssteuer oder mit anderen Mitteln geäufnet wird. Im gleichen Zusammenhang wird eine grössere Finanzkompetenz des Gemeindevorstands bei Bauland- und Immobiliengeschäften geprüft.

Regulierung der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen

Die Gemeinde strebt eine massvolle Beschränkung der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen an. Sie beobachtet die Entwicklung im Wohnungsmarkt laufend und ergreift bei Fehlentwicklungen geeignete Massnahmen wie z. B. Erstwohnanteilsregelungen, allenfalls mit der Möglichkeit einer Ersatzabgabe, mit dem Ziel der Dämpfung der Zweitwohnungsnachfrage und der Erhaltung bzw. Förderung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige.

Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum innerhalb der Bauzonenreserven oder bei Aufzonungen

Für die vorhandenen Baulandreserven und darunter insbesondere die im Konzept bezeichneten Schlüsselgebiete wird ein angemessener Anteil an preisgünstigem** Mietwohnraum angestrebt. Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag werden die Baulandreserven konsequent mobilisiert.

Bei Aufzonungen wird der Mehrwertausgleich mittels Anteilen an preisgünstigem Wohnraum geprüft.

Fördermittel

Aufgrund des derzeit schwierigen Immobilienmarktumfelds (hohe Bauland- und Baukostenpreise) sind ergänzend zu den obigen Massnahmen Fördermittel zu prüfen, welche Förder- und Deckungsbeiträge oder Darlehen an Bauträger ermöglichen, welche preisgünstigen Mietwohnraum in angemessenem Umfang realisieren. Die Finanzierung ist beispielsweise auch über einen Fonds möglich.

** Der Begriff «wirtschaftlich tragbarer Wohnraum» bezieht sich auf die im Bank- und Immobilienwesen übliche Faustregel, dass die Wohnkosten 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollten. Bei Haushalten mit niedrigeren Einkommen kann der Wert tiefer sein.*

*** Der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» bezieht sich auf diejenigen Wohnungen, welche im Vergleich zum Durchschnitt einen günstigen Mietpreis aufweisen und auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen wirtschaftlich tragbar sind. Die genaue Definition ist auf Basis des bestehenden Wohnraumangebots und der Bevölkerungs- bzw. Einkommensstruktur in der Gemeinde festzulegen.*



Folgeschritte und Massnahmen

Auf Basis des räumlichen Konzepts werden die untenstehenden Folgeschritte und Massnahmen vorgesehen:

	Massnahme	Erläuterung / Hinweise	Realisierungs-Horizont	Federführung
Förderung wirtschaftlich tragbarer Wohnraum für Ortsansässige (W)				
W1	Aktive kommunale Boden- und Immobilienpolitik	– Erweiterung des kommunalen Portfolios mittels aktiver Bauland- und Immobilienpolitik (Erwerb von Grundstücken oder Immobilien)	kurzfristig	Gemeinde
W2	Regulierung der Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen	– Controlling Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen – Ergreifen von gezielten Massnahmen bei Fehlentwicklungen	kurzfristig	Gemeinde
W3	Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum innerhalb der Bauzonenreserven oder bei Aufzonungen	– Vorgaben für Schlüsselgebiete festlegen (Anteile preisgünstiger Wohnraum, Anteile Mietwohnraum, Mobilisierungsfristen) – Prüfung von Anteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Aufzonungen (Mehrwertausgleich)	mittel- bis langfristig	Gemeinde
W4	Fördermittel	– Förderbeiträge an preisgünstigen Wohnraum (Fördermittel) – Darlehen an Bauträger	kurz- bis mittelfristig	Gemeinde
Gebietsentwicklungen und Nutzungsoptimierungen (G)				
G1	Entwicklung Bahnhofgebiet	Entwicklung auf Basis einer Gesamtkonzeption (z.B. Wettbewerb): – Umgestaltung öffentlicher Raum Bahnhofplatz / Bushof – Arealentwicklung Bereich Bahnhofareal Nord und Prasüras – Konzeption Bereich Cuntschett mit Parkierungsanlage	kurz- bis mittelfristig	Gemeinde und RhB, mit weiteren Grundeigentümern und in enger Koordination mit Gemeinde Celerina
G2	Entwicklung Gewerbestandort Gitögla West	Erarbeitung Richtkonzept durch Grundeigentümer gemäss den Nutzungsvorgaben des KRL, Anpassung der Nutzungsplanung, Umsetzung	mittelfristig	Grundeigentümer <i>in Abstimmung mit Gemeinde</i>
G3	Optimierung Coop prüfen	Optimierung Coop am heutigen Standort prüfen (Attraktivierung)	mittelfristig	Grundeigentümer, Gemeinde
Verkehr und Freiraum (VF)				
VF1	Kommunales Verkehrskonzept	Erarbeitung Gesamtverkehrskonzept und Umsetzung Massnahmen	kurzfristig (ab 2023)	Gemeinde
VF2	Aufwertung Parkplatz Gitögla Ost	Gestalterische Aufwertung und Anpassung (z.B. Baumpflanzungen)	mittelfristig	Gemeinde
VF3	Aufwertung Verbindung Bahnhof-Zentrum für Langsamverkehr, Verbesserung ÖV	Aufwertung auf Basis eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK)	mittelfristig	Gemeinde
VF4	Verkehrslenkung Muragls-Zentrum	Prüfung und Umsetzung geeigneter Verkehrslenkungsmassnahmen	mittelfristig	Gemeinde

kurzfristig = innert 1 - 5 Jahren; mittelfristig = 6 - 15 Jahre; langfristig = 16 - 25 Jahre.

Bildnachweise

Titelfoto, S. 22 und S. 24 © Amt für Raumentwicklung Graubünden, Comet Photoshopping GmbH

S. 1 © Pontresina Tourismus, Foto Flury AG

S. 2 und S. 8 © ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

S. 3 und S. 21 © Engadin St. Moritz Tourismus AG, Fabian Gattlen

S. 16 © BAK Bern, Pontresina 2020, Flugbild david&kathrin

Datenquellen

Kanton Graubünden

- Amtliche Vermessung
- Gebäudedaten GVG/AIB

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

- TLM, swissALTI3D
- Topografische Kartenwerke

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Bodennutzung: Arealstatistik Schweiz
- Tourismus: Beherbergungsstatistik (HESTA)
- Pendler: Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)