

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

08. November 2011

Mitgeteilt den

09. November 2011

Protokoll Nr.

1009

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Guarda** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Erstwohnungsanteilsregelung)
- Teilrevision Baugesetz (Hotelzone)
- Zonenplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Guarda die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 9. Juni 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Anhängen:
 - A: Volumenstudie Erweiterung Hotel Piz Buin (Stand: 26. Februar 2010)
 - B: Unterlagen zum Vorprojekt „Erweiterung Hotel Meisser und Wohnhaus“
 - C: Stellungnahme der Gemeinde Guarda zum Erweiterungsprojekt „Hotel Meisser“ vom 14. Juni 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. Dezember 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Juni 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 16. Juni 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Guarda um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage bildet zum einen eine Änderung und Ergänzung der existierenden Erstwohnungsanteilsregelung. Dabei soll neben der Wohnzone neu auch für die Kernzone sowie für die Wohn- und Gewerbezone ein Erstwohnungsanteil gelten. Für die Wohn- und die Kernzone muss der Erstwohnungsanteil mindestens 33 % und für die Wohn- und Gewerbezone 100 % betragen. Während bislang der in der Wohnzone geltende 33 prozentige Erstwohnungsanteil real als Erstwohnung(en) erstellt werden musste, ist es laut der neu vorgeschlagenen Regelung möglich, statt dessen auch bewirtschaftete Zweitwohnungen zu realisieren oder bestehende Wohnbauten als Erstwohnungen zu deklarieren.

Zum anderen sieht die vorliegende Vorlage vor, grosse Teile der von den zwei traditionellen Hotelbetrieben „Meisser“ und „Piz Buin“ belegten Parzellen Nr. 1532 und 1553 einer Hotelzone zuzuweisen, wobei gleichzeitig Flächen der Parzellen Nr. 720 (ca. 1'340 m²) respektive Nr. 1513 (ca. 1'700 m²) und Nr. 1532 als Erweiterungsgebiete ebenfalls der Hotelzone zugewiesen werden sollen. Es ist vorgesehen, die neuen Hotelzonen samt verschiedener auf den genannten Parzellen anliegender Flächen, welche keine Zonenänderung erfahren sollen, der Arealplanpflicht zu unterstellen. Für die neue Hotelzone wird das Baugesetz mit dem Artikel 41bis ergänzt. So wird in Art. 41bis Abs. 4 BauG z.B. geregelt, dass die bestehenden Hotels innerhalb der Hotelzone ohne Arealplan umgebaut werden dürfen, sofern der Zweck des Gebäudes nicht verändert wird, eine geringfügige Erweiterung ein Zusatzausmass von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) der bestehenden Nutzfläche nicht übersteigt, und sofern ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Weiter dürfen maximal 33 % (bei bewirtschafteten Wohnungen maximal 45 %) der auf dem Hotelareal als Gastgewerbebetrieb realisierten BGF unter verschiedenen vorgegebenen Rahmenbedingungen und besonderen Bauvorschriften für hotelfremde Wohnnutzungen beansprucht werden, sofern dafür ein rechtskräftiger Arealplan nach Art. 46 KRG

vorliegt. Zudem enthält Art. 41bis BauG Bestimmungen zur Gestaltung und Erschliessung der Hotelzone.

Schliesslich ist im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision) ein Verbindungspunkt für eine Erschliessung des nördlichen Bereichs des Areals „Hotel Meisser“ festgelegt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan übereinstimmt. Das Kapitel 5.2.4 des Kantonalen Richtplans „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung (RIP EZtB, vom Bundesrat genehmigt am 15. März 2010)“ ist für die Gemeinde Guarda grundsätzlich nicht relevant, da sie nicht zu den Gemeinden mit Handlungsbedarf zählt. Dennoch kann Folgendes festgestellt werden:

Die Revision sichert die Hotelnutzung von zwei bestehenden Betrieben inkl. Erweiterungsmöglichkeiten und schafft die baugesetzliche Basis für die raumplanerische Sicherstellung von weiteren Betrieben. Bestrebungen zur Unterstützung und Sicherstellung von traditionellen sowie innovativen Beherbergungsmöglichkeiten bzw. die Schaffung und die Erhaltung von sogenannten „warmen Betten“ sind gemäss RIP EZtB erstrebenswert.

Mit der Erstwohnungsanteilsregelung werden zudem konkrete Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung des Erstwohnungsbaus und von bewirtschafteten Zweitwohnungen ergriffen, auch wenn der Erstwohnungsanteil mit 30% sehr niedrig angesetzt ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegend zur Debatte stehende Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Guarda mit der Richtplanung übereinstimmt.

D.

Teilrevision Baugesetz (Erstwohnungsanteilsregelung)

Die am 7. Juni 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Erstwohnungsanteilsregelung) kann genehmigt werden.

E.

Teilrevision Baugesetz (Hotelzone)

Die am 7. Juni 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Hotelzone) kann ebenfalls genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision)

Der Zonenplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision) vom 7. Juni 2011 kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision)

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision) vom 7. Juni 2011 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 7. Juni 2011 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Erstwohnungsanteilsregelung)** wird genehmigt.
2. Die am 7. Juni 2011 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Hotelzone)** wird genehmigt.
3. Der **Zonenplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision)** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Hotelzone (Teilrevision)**, beide vom 7. Juni 2011, werden genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Guarda wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Guarda sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an:

■ [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Schmid

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen