

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

1. September 2009

Mitgeteilt den

1. September 2009

Protokoll Nr.

865

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scuol** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. März 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“ umfasst.

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Scuol die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 9. Juni 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).
- Quartierplan „Chaschiners“ (Entwurf für öffentliche Auflage), bestehend aus folgenden Unterlagen:
 - Bestandesplan 1:500 vom 19. Januar 2009
 - Neuzuteilungsplan 1:500 vom 19. Januar 2009
 - Gestaltungsplan 1:500 vom 19. Januar 2009
 - Erschliessungsplan 1:500 Verkehr vom 30. März 2009
 - Groberschliessungsplan 1:500 Ver- und Entsorgung vom 19. Januar 2009
 - Richtprojekt vom 9. Januar 2009
 - Quartierplanvorschriften vom 7. April 2009 samt Anhang 1 „Schlussbericht Bauberatung“ vom 19. Januar 2009 und Grundbuchauszügen vom 1. Juli 2008
- Reglement betreffend Erhebung und Verwendung von Ersatzabgaben für Hauptwohnungen vom 9. November 2008
- Aktennotiz der Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 14. Mai 2008

Das ARE verfasste mit Datum vom 12. März 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 30. März 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Mai 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. April 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Der Inhalt des von der Gemeinde Scuol am 30. März 2008 beschlossenen Generellen Gestaltungsplanes 1:500 „Chaschiners“ erschöpft sich in der Festlegung von zwei Nutzungsbereichen für die Parzellen Nr. 619, 629, 1805, 1810 und 1833 sowie in der Bestimmung, dass die Lage, das Ausmass und die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung im Rahmen einer Quartierplanung (Folgeplanung) festgelegt werden.

Während innerhalb des Nutzungsbereichs A ausschliesslich Hotelnutzungen im Sinne von Art. 55 Abs. 1 und Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Scuol zulässig sind, dürfen innerhalb des Nutzungsbereichs B nebst Hotelnutzungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 BauG auch Wohnnutzungen mit einer Gesamtfläche von maximal 40 % der in der betreffenden Zone zulässigen Geschossfläche erstellt werden.

Die im Generellen Gestaltungsplan „Chaschiners“ festgehaltenen Festlegungen betreffen eine rechtskräftige Hotelzone mit Quartierplanpflicht.

C.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“

In Art. 55 Abs. 3 BauG ist vorgegeben, dass zusammen mit der Bewilligung von Bauvorhaben für neue oder bestehende Hotelbetriebe und unter Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile in einer ausgeschiedenen Hotelzone nur

dann Wohnungen mit einer Gesamtfläche von maximal 40 % der in der betreffenden Zone zulässigen Geschossfläche bewilligt werden können, wenn ein Genereller Gestaltungsplan über die ganze Hotelzone vorliegt. Nach Art. 17 Abs. 1 BauG – sowie im Übrigen auch laut Art. 42 Abs. 1 KRG – ordnet der Generelle Gestaltungsplan in den Grundzügen die Gestaltung, die Erhaltung, die Erneuerung und die Weiterentwicklung der Siedlung und der Landschaft.

Mit der Bestimmung von Art. 55 Abs. 3 BauG wurde aus Sicht der Regierung mitunter die Absicht verfolgt, dass innerhalb von Hotelzonen Wohnungen mit einer Gesamtfläche von maximal 40 % bewilligt werden können, sofern im Gegenzug für die entsprechenden Überbauungsvorhaben im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes im Sinne einer zweckmässigen Weiterentwicklung der Siedlung eine gute Gestaltung und Eingliederung ins vorherrschende Siedlungsgefüge sichergestellt ist. Diesen Anforderungen vermag der am 30. März 2008 von der Gemeinde Scuol beschlossene Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“ nicht gerecht zu werden.

In der Folge fand am 14. August 2008 mit Vertretern der Gemeinde und des ARE eine Besprechung statt, welche zu folgender Vorgehensvereinbarung führte:

1. Ausarbeitung des Quartierplanes „Chaschiners“, welcher unter anderem auch einen zweckmässigen Quartiergestaltungsplan umfassen muss.
2. Sicherstellung der Finanzierbarkeit des Gesamtprojektes, also auch des Hotels, mittels entsprechender Regelungen.
3. Gestalterische Qualitätssicherung durch Beizug des Bauberaters der Gemeinde.
4. Einreichen des von der Gemeinde am 30. März 2008 beschlossenen Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“ zur Genehmigung durch die Regierung unter gleichzeitiger Beilage des Quartierplanes „Chaschiners“ und der weiter erforderlichen Nachweise hinsichtlich Finanzierung und Gestaltung, sobald ein beschlussfähiger Quartierplan vorliegt.
5. Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes 1:500 „Chaschiners“ unter Berücksichtigung des beschlussfähigen Quartierplanes sowie der weiteren Nachweise.

Der in der Zwischenzeit erarbeitete und beschlussreife Quartierplan „Chaschiners“, welcher der Regierung als Beilage zu dem zu genehmigenden Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“ vorliegt und unter anderem auch einen Gestaltungsplan umfasst, basiert auf einem konkreten und grundsätzlich zweckmässigen Richtprojekt. Ferner umfassen die Quartierplanvorschriften in Art. 18 eine Regelung, mit welcher sichergestellt ist, dass die Realisierung der Hotel- und der Wohnüberbauung zumindest Schritt um Schritt zusammen erfolgt. Ferner liegt eine grundsätzlich positive Beurteilung des Quartierplanes „Chaschiners“ durch den Bauberater der Gemeinde Scuol vor (vgl. Anhang 1 zu den Quartierplanvorschriften vom 19. Januar 2009), wobei für die Weiterbearbeitung des Projektes folgende Feststellungen und Empfehlungen festgehalten wurden:

- Eine gestalterische Einheit von Hotel- und Wohnbauten ist anzustreben.
- Es ist darauf zu achten, dass klare Baukuben mit abgestimmten Dachformen entstehen. Entsprechend ist es wichtig, dass bei der Weiterbearbeitung des Projektes im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens die Vorgaben gemäss Art. 14 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften, welche flache oder leicht geneigte Dächer verlangen, berücksichtigt werden.
- Die Gebäudeteile an der Via da Brentsch, nämlich der linke Flügel der U-förmigen Hotelanlage, sind für das Gesamtbild und als Strassen begleitende Baukörper wichtig.

Hinsichtlich der gestalterischen Qualitätssicherung wird die Gemeinde zusätzlich darauf hingewiesen,

- dass die Qualität des Projektes weiterhin sowohl bezüglich seiner Einordnung ins Ortsbild als auch in Bezug auf die Detailgestaltung durch den Beizug des Bauberaters sicherzustellen ist (vgl. Art. 5 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften) und
- dass namentlich der Bedeutung der Strassenräume – so insbesondere der Via da Brentsch als Verlängerung des Stradun – als wichtige lineare Elemente des Siedlungsbildes mittels der Situierung der Hauptvolumen entlang der Strassen und mittels möglichst durchgängiger Alleen Rechnung getragen wird.

Unter der Bedingung, dass bei der weiteren Projektierung die Randbedingungen des Quartierplanes (samt den im Anhang 1 der Quartierplanvorschriften enthaltenen Empfehlungen des Bauberaters) sowie die vorstehenden zusätzlichen Hinweise be-

achtet werden, kommt die Regierung zusammenfassend zum Schluss, dass der von der Gemeinde Scuol am 30. März 2008 beschlossene Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“ genehmigt werden kann. Entsprechend erfolgt die Genehmigung des erwähnten Generellen Gestaltungsplanes ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung der von der Gemeinde Scuol zusätzlich eingereichten Unterlagen, namentlich des vorliegenden beschlussfähigen Quartierplans „Chaschiners“.

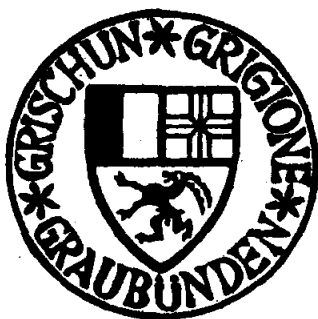
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Chaschiners“** vom 30. März 2008 wird im Sinne der Erwägungen und unter dem Vorbehalt einer Berücksichtigung der von der Gemeinde Scuol zusätzlich eingereichten Unterlagen, namentlich des vorliegenden beschlussfähigen Quartierplans „Chaschiners“, genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Scuol wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Der Gemeindevorstand Scuol sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a vertical stroke.

H. Trachsel

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Riesen" in a cursive style.

Dr. C. Riesen