

Kanton Graubünden

Gemeinde Sils i.E./ Segl

Teilrevision Ortsplanung

Erweiterung Hotel Waldhaus

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Sils i.E.

Kontaktperson: Herr Marc Römer, Gemeindeschreiber
081 826 53 16

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur

Orlando Menghini, Projektleiter
081 / 258 34 48; o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: April 2011 / Juli 2011 / August 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	2
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	3
2	Verfahren	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Bisheriger Ablauf der Planung	3
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Mitwirkungsverfahren	4
2.5	Beschwerdeaufgabe	4
3	Grundlagen	5
3.1	Kantonaler Richtplan RIP2000	5
3.2	Detailprojekt Erweiterungen	5
3.3	Wald	5
3.4	Inventare Natur und Landschaft	6
3.5	Vegetationsaufnahme	6
4	Bodennutzung	7
4.1	Dorfkernzone	7
4.2	Anforderungen für Einzonungen gemäss RIP 2000	7
4.3	Waldabstands-Baulinie	8
5	Gestaltung	9
6	Rodung von Waldareal	9
6.1	Standortgebundenheit / Bedarfsnachweis	9
6.2	Öffentliches Interesse	9
6.3	Ersatzmassnahmen	9

Anhang 1: Übersicht rechtskräftiger Zustand nach Genehmigung Teilrevision

Anhang 2: Detailprojekt Erweiterungsbauten (Miller und Maranta Architekten AG, Basel)

Anhang 3: Vegetationsaufnahme vom 30.08.2011

Separate Beilage: Rodungsgesuch

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage

Die AG Hotel Waldhaus in Sils- Maria plant seit längerem eine Erweiterung des Restaurationsbereiches und der Wellnessanlage. Das 5-Sterne-Hotel besteht bereits seit 1908 und liegt an leicht erhöhter Lage über dem Dorfkern von Sils-Maria. Die Hotelanlage mit Haupt- und diversen Nebengebäuden sowie mehreren offenen Tennisplätzen ist vollständig von Waldareal umgeben. Um den Ansprüchen an das Luxussegment in der Hotellerie weiterhin entsprechen zu können, ist ein Ausbau des Wellnessangebotes vorgesehen. Durch den Anbau eines zusätzlichen Speisesaales kann das bestehende Angebot ausgebaut und die Sitzplatzkapazität im Restaurationsbereich erhöht werden. Der Anbau des Fumoirs steht im Zusammenhang mit dem Nichtrauchergesetz und soll sowohl für Nichtraucher als auch für Raucher optimale Bedingungen schaffen.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Sils i.E. wurde im wesentlichen am 21. März 2000 von der Regierung mit Beschluss Nr. 482 genehmigt. Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan 1:500 wurde am 11. Mai 1993 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung der Gemeinde Sils i.E. ist noch nicht vollständig digital aufgearbeitet. In digitaler und bereinigter Form sind erst die Inhalte des Zonenplans vorhanden. Die für die vorliegende Teilrevision relevanten Waldabstands-Baulinien wurden noch nicht auf die Grundlage der amtlichen Vermessung abgestimmt. In der vorliegenden Revision wurden deshalb geringfügige Anpassungen an die Daten der amtlichen Vermessung vorgenommen, insbesondere in den Bereichen, wo die Waldabstands-Baulinie entlang der bestehenden Gebäudefassaden verläuft.

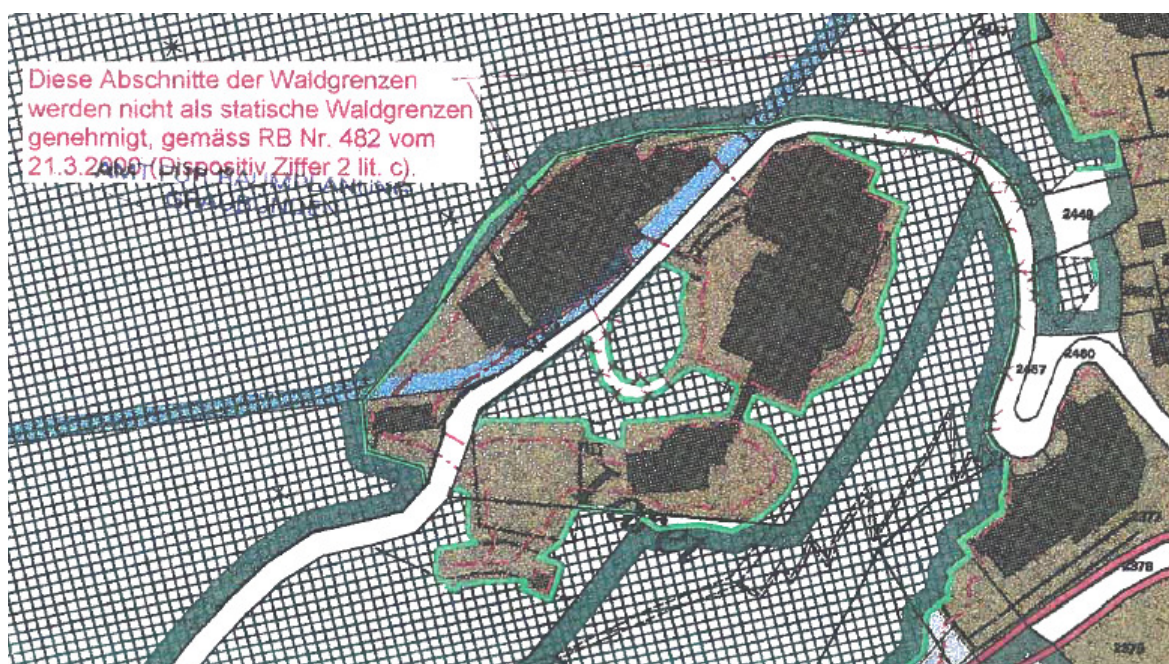


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan im Bereich Hotel Waldhaus.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die vorgesehenen Erweiterungen der Hotelanlage geschaffen. Aufgrund der Nähe zum Waldareal ist an mehreren Stellen eine Rodung von Waldareal erforderlich. Es ergeben sich in diesem Zusammenhang folgende Anpassungen:

- Erweiterung der Bauzone in Verbindung mit der Rodung von Waldareal
- Anpassung der bestehenden Waldabstands-Baulinien

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

2.2 Bisheriger Ablauf der Planung

Da seitens der AG Hotel Waldhaus seit längerem eine Erweiterung der Hotelanlage vorgesehen ist, wurden bereits verschiedene Abklärungen betreffend den planerischen Erfordernissen getroffen:

5.12.2005	Schreiben der Gemeinde Sils an das ARE zwecks Vorprüfung einer Studie zur Erweiterung Wellnessbereich.
4.1.2006	Stellungnahme ARE: Es ist ein Rodungsgesuch, eine Erweiterung der Bauzone sowie eine Anpassung der Baulinien nötig.
15.5.2008	Stellungnahme AfW zu Rodungsgesuch: Zustimmung unter Bedingungen in Aussicht gestellt
1.10.2008	Einreichung ergänztes Rodungsgesuch an AfW: ANU mit Ersatzmassnahmen einverstanden, Teilrevision Ortsplanung erforderlich.
25.2.2010	Gemeinsame Besprechung mit Architekten, AfW und Gemeinde: Gemeinde wird öffentliche Auflage des Rodungsgesuchs zusammen mit der Teilrevision der Ortsplanung veranlassen.
10.5.2010	Eingang vollständiges Rodungsgesuch von AG Hotel Waldhaus bei Gemeinde Sils i.E.

Der bisherige Verlauf der Planung zeigt, dass sich bereits verschiedene Amtsstellen zum Vorhaben geäußert haben. Insbesondere bezüglich der Rodung wurden bereits Vorabklärungen getroffen. Aufgrund der Stellungnahmen der Amtsstellen kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Rodungsvorhaben in der vorliegenden Form grundsätzlich bewilligungsfähig ist.

2.3 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit Bericht vom 14. Juli 2011 äusserte sich das ARE überwiegend positiv zur vorliegenden Teilrevision. Zu einigen Punkten wurden Bemerkungen und Hinweise gemacht, welche im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren noch zu prüfen oder zu bereinigen sind:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Rodung:</i> Der von der Rodung betroffene Lebensraumtyp sei zu überprüfen sowie die entsprechende Ersatzpflicht und Ersatzmassnahmen gemäss NHG auszuweisen.	Die Überprüfung des Lebensraumtyps hat ergeben, dass es sich um den Typ 6.6.4 Lärchenwald (statt 6.6.3) handelt. Da es sich beim Lärchenwald nicht um eine seltene Waldgesellschaft handelt, entfällt eine Ersatzpflicht nach NHG.
<i>Gestaltung (Detailprojekt):</i> Für die Beurteilung des Detailprojektes sei die Denkmalpflege beizuziehen.	Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren sehen die Projektverfasser vor, mit der Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen. Die Baubehörde kann zudem bei Bedarf den Baubehälter beiziehen.
<i>Gestaltung (GGP):</i> Es sei ein Kapitel „Gestaltung“ mit Aussagen zu den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan zu ergänzen.	Ein entsprechendes Kapitel wurde im vorliegenden Bericht ergänzt (Kap. 5).

2.4 Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 21. Juli 2011 bis 20. August 2011 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe der am 26. August 2011 durch die Gemeindeversammlung beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung erfolgt vom 1. September 2011 bis 1. Oktober 2011.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan RIP2000

Für die vorgesehene Einzonung gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kapitel 5.3.1 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. (siehe Kapitel 4.2).

3.2 Detailprojekt Erweiterungen

Für die Erweiterungsbauten am Restaurationsbetrieb und der Wellnessanlage wurde durch das Architekturbüro Miller und Maranta AG, Basel bereits ein Detailprojekt ausgearbeitet (siehe Anhang 2). Das Projekt zeigt insbesondere die neue innere Raumaufteilung sowie die Einfügung der Erweiterungen in die bestehende Hotelanlage. Das Projekt bildet die wesentliche Grundlage für die nutzungsplanerischen Massnahmen.

3.3 Wald

Die statische Waldgrenze ist im Sinne des Waldgesetzes im Zonenplan festgelegt. Durch die vorgesehenen Erweiterungen wird das festgestellte Waldareal an mehreren Stellen tangiert. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand wird bereits heute teilweise unterschritten und mittels Waldabstands-Baulinien festgelegt. Die vorgesehenen Erweiterungsbauten bedingen unter anderem eine Anpassung dieser Waldabstands-Baulinien.

3.4 Inventare Natur und Landschaft

Die Hotelanlage befindet sich im BLN-Gebiet Nr. 1908 (Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe). Es handelt sich dabei um ein sehr grossflächiges Gebiet von nationaler Bedeutung. Inventarisierte Biotopflächen befinden sich keine im Bereich der Hotelanlage. Wie das Amt für Natur und Umwelt bereits in der Stellungnahme vom 15. Mai 2008 ausführte, ergeben sich bei einer sorgfältigen Gestaltung der geplanten Erweiterung und adäquaten Ersatzmassnahmen keine Ausschlussgründe für das Rodungsvorhaben.

Das Grundstück der Hotelanlage Waldhaus ist von der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgeklammert. Die vorgesehenen Erweiterungen bzw. die vorliegende Teilrevision tangieren die Landschaftsschutzzone nicht.

3.5 Vegetationsaufnahme

Im Schreiben vom 15. Mai 2008 verlangte das Amt für Wald Südbünden unter anderem eine Vegetationsaufnahme im Bereich der vorgesehenen Rodungsfläche. Die Gemeinde veranlasste darauf eine entsprechende Aufnahme, welche als Ergänzung zum Rodungsgesuch den Unterlagen beiliegt (siehe Anhang 3).

4 Bodennutzung

4.1 Dorfkernzone

Die gesamte Hotelanlage liegt innerhalb der Dorfkernzone gemäss Art. 27 Baugesetz. Die Dorfkernzone der Hotelanlage wird durch das Waldareal von der übrigen Dorfkernzone getrennt. Um die Erweiterungen des Speisesaals sowie der Wellnessanlage zu ermöglichen ist eine Erweiterung der bestehenden Dorfkernzone um insgesamt 1795 m² notwendig. Die Einzonenflächen leiten sich direkt aus Lage und Form der Erweiterungsbauten sowie dem gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 10 m ab.

4.2 Anforderungen für Einzonungen gemäss RIP 2000

Nachfolgend werden die vorgesehenen Einzonungen auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Das Hotel Waldhaus ist ein geschichtsträchtiger Betrieb, welcher seit über 100 Jahren an diesem Standort besteht. Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, optimale Voraussetzungen zu schaffen, damit der Hotelbetrieb auch in Zukunft den Anforderungen an einen Hotelbetrieb im 5-Sterne-Bereich genügt.
2. Das Gebiet der Gemeinde Sils i.E. ist gemäss RIP 2000 dem Raumtyp Tourismusraum zugeordnet. Ein regionales Siedlungskonzept befindet sich im Zusammenhang mit der regionalen Richtplanung Oberengadin zurzeit in Bearbeitung. Im Entwurf zum Siedlungsentwicklungskonzept wird festgehalten, dass die Erhaltung des bestehenden Angebotes in der Hotellerie von regionalem Interesse ist. Die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für bestehende Betriebe obliegt dabei der Gemeinde. Die vorliegende Revision entspricht den Grundsatzüberlegungen des Siedlungskonzeptes und präjudiziert dieses somit nicht.
3. Das bestehende Hallenbad genügt den heutigen Ansprüchen an einen Wellnessbereich in einem 5-Sterne-Hotel nicht mehr. Der geplante Umbau im Erdgeschoss sowie die Erweiterung im Untergeschoss ermöglichen den notwendigen Ausbau des Angebotes. Insbesondere sind Massageräume, Fitnessraum, Saunabereich und Ruheräume vorgesehen.

Die Erweiterungen im Bereich des Speisesaals stehen einerseits im Zusammenhang mit dem Nichtrauchergesetz (Anbau Fumoir), andererseits kann durch die Erweiterung ein zusätzlicher Speisesaal realisiert werden. Es entspricht dem bisherigen Konzept, die Gäste in mehreren kleinen separaten Essbereichen (Restaurants, Speisesäle, Salons) zu bedienen. Die geplante Erweiterung entspricht einer Fortsetzung dieses Konzepts und schafft einen zusätzlichen Speisesaal. Durch die Erweiterung können Engpässe bei der Sitzplatzkapazität vermieden werden.

Die Erweiterungen stehen somit im Zusammenhang mit einer Angebotserweiterung bzw. der längerfristigen Werterhaltung der gesamten Hotelanlage. Der Bedarf sowie Umfang der geplanten Einzonung kann somit im Sinne des RIP 2000 als ausgewiesen betrachtet werden.

4. Für die geplanten Erweiterungen des Speisesaales sowie der Wellnessanlage besteht ein konkretes Projekt (siehe Anhang 2). Die Erweiterungen erfolgen dort, wo bereits heute die entsprechenden Nutzungen untergebracht sind. Zusätzliche innere Erschliessungsflächen können somit vermieden werden. Die Erweiterungen werden in zurückhaltender Art ausgebildet, sodass sie sich dem bestehenden Hauptgebäude unterordnen und harmonisch in das Natur- und Landschaftsbild einfügen.

Auf die bestehende Erschliessung haben die Erweiterungen keinen Einfluss.

5. Massgebend sind das Interesse am Erhalt des Landschaftsbildes (siehe Punkt 4 hier-vor) und an der Walderhaltung (siehe Kapitel 5). Diese wurden bei der Projektierung der Erweiterungen sorgfältig beachtet.
6. Die gesamte Erweiterung der Bauzone erfolgt auf der Parzelle Nr. 2376, welche sich im Besitz der AG Hotel Waldhaus befindet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie des bereits vorliegenden Bauprojekts kann die Verfügbarkeit des Baulandes als sichergestellt betrachtet werden.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde Sils i.E. fest, dass die Einzonung dort erfolgt wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die Revision der Ortsplanung erfüllt gemäss den vorgängigen Erläuterungen zudem die genannten Anforderungen des RIP2000 sehr gut und steht somit im Einklang zum Richtplan.

4.3 Waldabstands-Baulinie

Die gesamte Hotelanlage ist von einer Waldabstands-Baulinie im Sinne von Art. 78 KRG umgeben. Diese stellt grundsätzlich einen reduzierten Waldabstand von 6 m sicher. Unterschreiten bestehende Bauten diesen reduzierten Abstand, verläuft die Waldabstands-Baulinie direkt entlang der Gebäudefassaden. Aufgrund der vorgesehenen Rodungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erübrigen sich einzelne Waldabstands-Baulinien und werden deshalb aufgehoben. Die Rodungsflächen sind so bemessen, dass die vorgesehenen Erweiterungsbauten den gesetzlichen Waldabstand von 10 m einhalten und deshalb auf die Festlegung neuer Waldabstands-Baulinien verzichtet werden kann.

5 Gestaltung

Das Hotel Waldhaus ist im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Baute mit erhaltenswerten Fassaden festgelegt. Gemäss rechtskräftigem Baugesetz gelten erhaltenswerte Bauten als Gebäude, die aufgrund erhaltenswerter Bauteile, ihrer Stellung, ihres Bauvolumens und ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Diese Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten (vgl. Art. 52 BauG).

Eine Beurteilung des Detailprojektes hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Baubehörde kann dabei die Bauberatung beiziehen. Die Projektverfasser der Erweiterung der Hotelanlage sehen im Hinblick auf die Ausarbeitung des definitiven Baugesuchs vor, die Denkmalpflege für eine Stellungnahme miteinzubeziehen.

6 Rodung von Waldareal

6.1 Standortgebundenheit / Bedarfsnachweis

Die Erweiterungen der Wellnessanlage und des Restaurationsbereiches erfolgen im Sinne der Sicherstellung eines zeitgemässen Angebotes sowie der längerfristigen Werterhaltung der gesamten Hotelanlage.

Das bestehende Hallenbad soll um einen zeitgemässen Wellnessbereich erweitert werden. Aus betrieblichen Gründen findet diese Erweiterung im Bereich des heutigen Hallenbades statt. Die Erweiterungen des Restaurationsbereichs umfassen einen zusätzlichen Speisesaal sowie den Anbau eines getrennten Fumoirs. Die Erweiterungen sind direkt an den bisherigen Restaurationsbereich angegliedert. Sämtliche Erweiterungsbauten stellen somit eine Vergrösserung der bisherigen Nutzungen dar, wodurch die Standortgebundenheit aus betrieblichen Gründen gegeben ist.

6.2 Öffentliches Interesse

Das Hotel Waldhaus hat sowohl historisch als auch wirtschaftlich einen hohen Stellenwert für die Gemeinde Sils i.E. Der langfristige Erhalt des Betriebes und somit auch die dazu erforderlichen Angebotserweiterungen und Ausbauten liegen deshalb im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Das Interesse an den Erweiterungsvorhaben ist deshalb höher zu werten als jenes der Erhaltung von ca. 1'800 m² Waldareal.

6.3 Ersatzmassnahmen

Gemäss Art. 7 Waldgesetz ist für Rodungen Realersatz in derselben Gegend zu leisten. In Ausnahmefällen können Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getrof-

fen werden. Nach Abklärungen mit dem Amt für Wald können im vorliegenden Fall Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Trockenmauern an der Via da Truochs getroffen werden. Die Hotel Waldhaus AG hat sich bereit erklärt, sich am Unterhalt der alten Natursteinmauer, welche die Fexstrasse im Bereich der Silserebene einfasst, zu beteiligen. Die Mauer bildet einerseits ein wichtiges Biotop für Reptilien, andererseits bildet sie ein typisches Element der lokalen Kulturlandschaft. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2008 erklärte sich das Amt für Wald bzw. das Amt für Natur und Umwelt mit der vorgeschlagenen Massnahme einverstanden.

Chur, August 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, om