



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Sils i. E. / Segl**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

**Teilrevision Ortsplanung  
Talstation Furtschellas**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Sils i. Engadin / Segl, CH-7514 Sils/Segl

**Kontaktperson**

Chr. Meuli, Gemeindepräsident

+41 81 826 61 12

president@sils-segl.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

**Erstellung**

Februar / November 2014, April - Juli 2015

**Bearbeitungsstand**

31. Juli 2015

# Inhalt

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                                       | 4         |
| 1.2      | Ziele und Inhalte der Teilrevision                                 | 5         |
| 1.3      | Rechtskräftige Ortsplanung                                         | 6         |
| <b>2</b> | <b>Verfahren</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Bisherige kantonale Stellungnahmen                                 | 7         |
| 2.2      | Beschluss über die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens            | 7         |
| 2.3      | Erste kantonale Vorprüfung                                         | 8         |
| 2.4      | Zweite kantonale Vorprüfung                                        | 10        |
| 2.5      | Gutachten ENHK                                                     | 11        |
| 2.6      | Mitwirkungsverfahren                                               | 13        |
| 2.7      | Neue, optimierte Linienführung Skipiste                            | 14        |
| 2.8      | Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015                              | 15        |
| <b>3</b> | <b>Grundlagen</b>                                                  | <b>15</b> |
| 3.1      | Regionale Richtplanung                                             | 15        |
| 3.2      | Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie SGH                             | 15        |
| 3.3      | Bebauungsstudien Hotelprojekt Furtschellas                         | 16        |
| 3.4      | Auswirkungen auf Naturwerte und Landschaftsbild                    | 22        |
| <b>4</b> | <b>Umsetzungskonzept</b>                                           | <b>23</b> |
| 4.1      | Nutzungen und Erschliessung                                        | 23        |
| 4.2      | Verlegung Talabfahrtspiste mit Rodung                              | 24        |
| 4.3      | Ortsbauliche u. landschaftliche Gestaltung mit Konkurrenzverfahren | 27        |
| 4.4      | Verträglichkeit mit Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN)      | 28        |
| <b>5</b> | <b>Planungsmittel</b>                                              | <b>31</b> |
| 5.1      | Teilrevision Baugesetz                                             | 31        |
| 5.2      | Teilrevision Zonenplan                                             | 31        |
| 5.3      | Teilrevision Genereller Gestaltungsplan                            | 32        |
| 5.4      | Teilrevision Genereller Erschliessungsplan                         | 33        |
| 5.5      | Übersichtsplan                                                     | 33        |

## Separate Beilagen

- A. Amt für Raumentwicklung GR, Vorprüfungsbericht, 3. Juni 2014
- B. SGH, Sports Village Furtschellas Sils, Machbarkeitsstudie mit DCF-Ertragswertschätzung, September 2008
- C. SGH, Stellungnahme / Präzisierung der Machbarkeitsstudie 2009 / 2013, Hotelprojekt Sports Village Furtschellas, 8. Juli 2014
- D. RENAT GmbH, Hotelprojekt Talstation Furtschellasbahn, landschaftliche Beurteilung, September 2014
- E. Amt für Raumentwicklung GR, Vorprüfungsergänzung, 2. April 2015 inkl. Stellungnahmen ANU vom 22. Januar 2015, AWN vom 3. Dezember 2014
- F. Stellungnahme ENHK vom 27. März 2015
- G. Rodungsgesuch (Rodungsplan, Formular)
- H. Eco Alpin SA, Bericht Auswirkungen auf Naturwerte und Landschaftsbild



## 1 Anlass

### 1.1 Ausgangslage

In der Talebene zwischen dem Dorfkern von Sils i.E / Segl und dem Silvaplanersee befindet sich die Talstation der Bergbahn Furtschellas. Die Talstation liegt rund ein Kilometer ausserhalb des Dorfes und ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Ortsbus, Halbstundentakt) wie auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen (Zufahrtsstrasse und Parkplatz). Die Furtschellasbahn dient als Zubringeranlage von Sils in das Ski- und Wandergebiet Piz Corvatsch / Furtschellas und gehört zur Covatsch AG. Die seit 1972 bestehende Pendelbahn leistet einen wichtigen Beitrag zum örtlichen Tourismus von Sils. Die Konzession für die Pendelbahn wurde 2011, nach umfangreichen Investitionen in die technischen Anlagen, bis 2036 erneuert. Das Grundstück der Talstation befindet sich im Eigentum der Corvatsch AG.

Nebst den Anlagen der Bergbahnen befinden sich im Bereich der Talstation Furtschellas auch forstwirtschaftliche Infrastrukturanlagen. Konkret handelt es sich um folgende Bauten und Anlagen (vgl. Abb. 1):

- Gebäude der Talstation Furtschellasbahn (Zubringeranlage) und Parkplatz der Bergbahn
- Forstwerkhof des Forstbetriebs der Gemeinden Sils und Silvaplana mit angegliedertem Holzlagerplatz und Schnitzelhalle (Energieholzschnitzel)
- Talabfahrtspiste und Langlaufloipe Val Fex
- Scheibenstand der stillgelegten 300 m –Schiessanlage (sanierungsbedürftig)

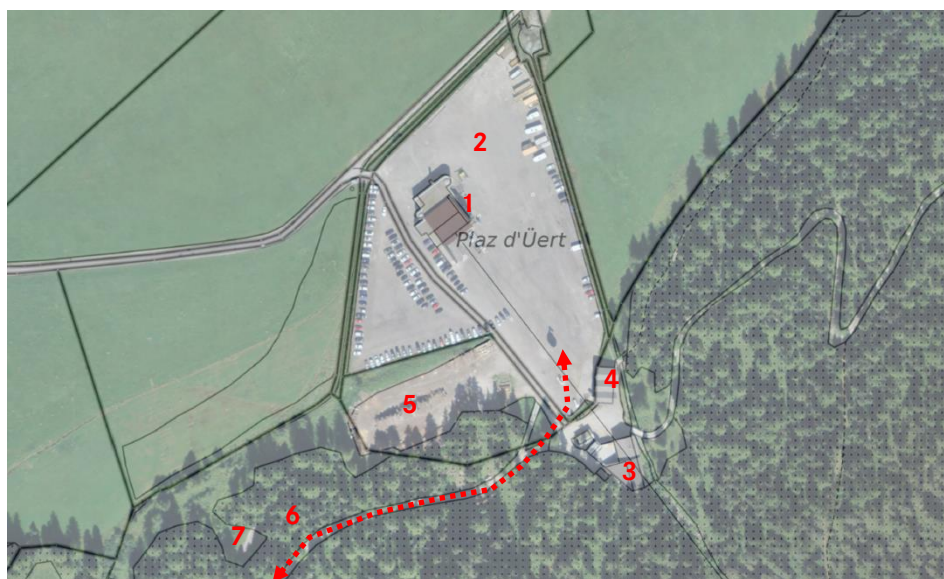


Abb. 1) Übersicht Areal Furtschellas-Bahn mit Talstation (1), Parkplatz (2), Forstwerkhof (3), Schnitzelager (4), Holzlagerplatz (5), Talabfahrtspiste und Langlaufloipe Val Fex (6) sowie Scheibenstand (7).

### Vorhaben Hotelprojekt Furtschellas

Die Corvatsch AG beabsichtigt die Realisierung eines Hotelprojektes im gehobenen Dreisterne-Bereich bei der Talstation Furtschellas. Das primäre Zielpublikum des Hotels sind Junge, Sportbegeisterte sowie Familien. Der Standort Furtschellas bietet sehr gute Lagequalitäten mit direktem Zugang zum Berggebiet, Sicht auf die Seenlandschaft der Silserebene und Anbindung an das Dorfzentrum Sils. Das Hotelkonzept sieht ca. 100 Doppelzimmer mit zugehöriger Infrastruktur wie Restaurant, Wellness/Bad, Parkierung etc. vor. Ein konkretes Projekt besteht noch nicht. Allerdings liegen mehrere Studien und Konzepte vor, welche die Machbarkeit des Vorhabens aufzeigen und als Grundlage für die Entwicklung eines Projektes dienen können. Das Ziel der Bergbahn ist die Inbetriebnahme des Hotels bis zu den in St. Moritz stattfindenden Ski-Weltmeisterschaften 2017.

Die bestehenden Nutzungen sind auch nach der Realisierung eines Hotelprojektes weiterhin beizubehalten und sind in das künftige Nutzungskonzept einzubeziehen.

### BLN-Gebiet

Das Planungsgebiet liegt, wie die gesamte Oberengadiner Seenlandschaft, innerhalb einer geschützten Landschaft gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Es handelt sich um das BLN-Objekt 1908 Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe (siehe Kap. 4.3).

## **1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision**

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotels im Bereich der Talstation Furtschellas geschaffen. Es sollen insbesondere die notwendige Planungssicherheit und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Umsetzung eines Hotelprojektes geschaffen werden. Mit der Ansiedlung eines Hotelbetriebes werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen eines auf die bestehenden Dienstleistungen angepassten Übernachtungsangebotes bei der Talstation Furtschellas.
- Generierung von zusätzlichen Gästefrequenzen.
- Ergänzung des touristischen Angebotes in der Region durch einen Hotelbetrieb mit Ausrichtung auf das bestehende Sportangebot im Winter (Ski, Langlauf, Schlitteln, Schneeschuhwandern etc.) und im Sommer (Wandern, Biken, Surfen, Segeln, Golf etc.).

### 1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Sils i.E. wurde im Wesentlichen am 21. März 2000 von der Regierung mit Beschluss Nr. 482 genehmigt. Seither wurden diverse Teilrevisionen beschlossen. Die Gemeinde Sils i. E. hat in den Jahren 1975 – 2008 im Rahmen mehrerer Zonenplanrevisionen die Bauzonen massiv reduziert (vgl. Abb. 2).



Abb.2) Bauzonenentwicklung in der Silserebene 1970 – 2008 (grün = ausgezonte Flächen).

Zonenplan 1970: Insgesamt waren 110.7 ha Bauzonen (Dorfkernzone, Wohnzone für Wohnquartiere, Landhauszone und ZÖBA) ausgeschieden.

Zonenplan 1975: Die Bauzone wurde um ca. 36 ha reduziert. Es wurde eine Pflicht zur Nutzungskonzentration auf die Baustandorte Seglias und Cuncas festgelegt.

Zonenplan 1987: Die Bauzone wurde im Gebiet Dotturas um 11.5 ha reduziert. Die Nutzungskonzentration im Gebiet Seglias ist zwischenzeitlich umgesetzt.

Zonenplan 1999: Es erfolgte eine weitere Reduktion der Bauzone um ca. 29 ha. Die bauliche Nutzung im Gebiet Cuncas wurde dabei auf max. 8'000 m<sup>2</sup> BGF reduziert und am Baustandort Pas-chs festgelegt. Die Talstation der Furtschellas-Bahn wurde in der Bauzone belassen.

Dank dieser Bauzonenreduktion kann die geschützte Landschaft zwischen Silsersee und Silvaplanersee langfristig vor Überbauungen freigehalten werden. Der Bereich um die Talstation Furtschellas wurde aufgrund der bestehenden touristischen Nutzung in der Bauzone (Dorferweiterungszone Pas-chs, Baustandort Furtschellas) belassen. Gemäss rechtskräftigem Baugesetz dient der Baustandortbereich dem Bestand und dem Ausbau der Furtschellas-Bahn mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen, wobei auch Restaurationsbetriebe im Umfang von max. 350 m<sup>2</sup> BGF zulässig sind.

## 2 Verfahren

### 2.1 Bisherige kantonale Stellungnahmen

Anlässlich verschiedener Beurteilungen von Studien und Konzepten für ein Hotel am Standort Furtschellas, hat sich der Kanton bereits mehrmals zu einem entsprechenden Vorhaben geäußert. Es handelte sich dabei um projektbezogene Stellungnahmen. Soweit die Aussagen den Standort Furtschellas im Allgemeinen betreffen, können diese wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Funktionsgebundenheit zwischen Talstation der Bergbahnen und Hotel wird anerkannt.
- Aus raumplanerischer Sicht ist eine Realisierung denkbar, sofern die Anliegen von Natur und Landschaft im Projekt angemessen berücksichtigt werden.
- Da sich das Vorhaben im BLN-Gebiet befindet, darf keine Schmälerung des landschaftlichen Wertes resultieren.

### 2.2 Beschluss über die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2014 hat der Gemeindevorstand die vorliegende Ortsplanungsrevision den Stimmberechtigten vorgestellt. Gegenstand der Vorstellung waren sowohl die vorgesehenen Festlegungen in den

Planungsmitteln, als auch die verschiedenen Projektstudien für ein Hotel am Standort Furtschellas. Die Stimmberechtigten hatten die Möglichkeit sich zum Vorhaben zu äussern und Fragen zu stellen.

Die Gemeindeversammlung hat schliesslich mit grosser Mehrheit (48 Ja / 9 Nein) beschlossen, das Vorprüfungsverfahren für die Teilrevision der Ortsplanung einzuleiten.

### 2.3 Erste kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2014 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE), nach verwaltungsinterner Vernehmlassung, das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv beurteilt (vgl. Beilage A). Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anregungen angebracht, die vom Gemeindevorstand wie folgt behandelt wurden:

| Antrag Kanton                                                                                                                                                                                                                 | Entscheid Gemeinde                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stellungnahme ENHK</b><br><br>Vor der Mitwirkungsaufgabe soll die Revisionsvorlage der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Stellungnahme unterbreitet werden.                                     | Die Gemeinde unterstützt dieses Vorgehen. Die gemäss den Resultaten der Vorprüfung korrigierte und ergänzte Vorlage wird via ARE der ENHK zur Stellungnahme unterbreitet. |
| <b>Ergänzung Studie SGH</b><br><br>Die Studie der schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredite (SGH) vom Nov. 2008 (vgl. Beilage B) soll anhand der neuen planerischen Rahmenbedingungen aktualisiert und präzisiert werden. | Mit Stellungnahme vom 8. Juli 2014 hat die SGH ihren Bericht vom Nov. 2008 aktualisiert (vgl. Beilage C).                                                                 |
| <b>Bericht Landschaftsverträglichkeit</b><br><br>Die Gemeinde soll eine fachspezifische Prüfung der Landschaftsverträglichkeit erarbeiten lassen.                                                                             | Das Büro RENAT GmbH, Buchs hat einen Bericht „Hotelprojekt Talstation Furtschellasbahn, landschaftliche Beurteilung“ erstellt (vgl. Beilage D).                           |
| <b>Baugesetz</b><br><br>Die baugesetzlichen Vorschriften zur Hotelzone Furtschellas (Art. 31a BauG) seien zu konkretisieren und zu ergänzen bezüglich:                                                                        | Das Baugesetz wird vollumfänglich gemäss den Anforderungen ergänzt und angepasst.                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beurteilungskriterien / Vorgaben zur Einordnung in die Landschaft und die bauliche Gestaltung</li> <li>– Qualitätsvorgaben zum Wettbewerb (Programm, Teilnehmer, Jury)</li> <li>– Gewährleistung der Umsetzung der Resultate des Wettbewerbs</li> <li>– Ausschluss eines Anspruchs auf die Höchstmasse</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Gewässerraum</b></p> <p>Der Gewässerraum beim Wiesenbach am nördlichen Rand der Hotelzone sei symmetrisch auszuscheiden</p>                                                                                                                                                                                                                          | <p>Der Gewässerraum wird symmetrisch ausgeschieden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Waldfeststellung</b></p> <p>Die rechtskräftige Waldfeststellung sei als Information darzustellen und wo nicht mehr erforderlich (Distanz kleiner 10 m) sei sie zu streichen.</p>                                                                                                                                                                     | <p>Die Waldfeststellung wird angepasst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Landschaftsgestaltung</b></p> <p>Im südlichen Bereich der Hotelzone sei ein „Bereich für landschaftsgestalterische Massnahmen“ (Bepflanzung, Terrassierung) zu bezeichnen.</p>                                                                                                                                                                       | <p>Im südlichen Bereich der Hotelzone wird ein „Bereich für landschaftsgestalterische Massnahmen“ schematisch bezeichnet.</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Zufahrt Waldstrasse</b></p> <p>Die Verbindung der Waldstrasse sei mit Richtungspunkten darzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Die Verbindung der Waldstrasse wird mit Richtungspunkten in den Nutzungsplänen dargestellt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Rodung / Projekt Piste</b></p> <p>Es sei ein konkretes Pistenprojekt als Grundlage für das Rodungsgesuch zu erstellen.</p>                                                                                                                                                                                                                           | <p>Die Corvatsch AG hat ein Pistenprojekt mit zwei möglichen Varianten 1 und 2 erarbeiten lassen. Die Varianten sind als Vorschläge im Sinne eines Arbeitspapiers zu verstehen und sollen als Diskussionsgrundlagen für die Weiterbearbeitung verstanden werden. In der Nutzungsplanung wird vorläufig die Variante 2 berücksichtigt (vgl. Kap. 4.1.)</p> |

## 2.4 Zweite kantonale Vorprüfung

Die gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2014 angepasste Revisionsvorlage wurde im November 2014 via ARE der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Begutachtung eingereicht. Die ENHK hat sich mit Gutachten vom 27. März 2015 (vgl. Beilage F) zur Teilrevision geäußert (vgl. Kap 2.5).

Gestützt auf das Gutachten der ENHK hat das ARE einen ergänzenden Vorprüfungsbericht vom 2. April 2015 verfasst (vgl. Beilage E). Aufgrund der vorgenommenen Veränderungen im Aussenbereich haben auch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie das Amt für Natur und Umwelt (ANU) erneut Stellung genommen. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anregungen angebracht, welche vom Gemeindevorstand wie folgt behandelt worden sind:

| Antrag Kanton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Entscheid Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kiesplatz in üG anstatt LWZ</b><br><br>Das AWN beantragt, die südliche Teilfläche der bisherigen Dorferweiterungszone (bestehender Kiesplatz) anstatt der Landwirtschaftszone der Zone übriges Gemeindegebiet üG zuzuweisen.                                                                                                                                                               | Der westlich an diese Teilfläche angrenzende Holzlagerplatz befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Daher ist es zweckmässig, die erwähnte Teilfläche ebenfalls einer Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Ausscheidung grösserer üG-Flächen entspricht nicht der Praxis. |
| <b>Ausscheidung Gefahrenzonen</b><br><br>Das AWN beantragt, die gültige Gefahrenzone 1 entlang des „Ovel da la Resgia“ unverändert zu übernehmen.                                                                                                                                                                                                                                             | Die Gefahrenzone 1 ist rechtskräftig und wird unverändert übernommen (vgl. Anhang, Übersicht Zonenplan).                                                                                                                                                                         |
| <b>Talabfahrtspiste</b><br><br>Das AWN weist darauf hin, dass die Skipistenverlegung Waldareal beansprucht und ein Rodungsverfahren bedingt. Forstlich und landschaftlich begrüsst das AWN die Variante 2.<br><br>Dieselbe Variante wird aus landschaftlicher Sicht auch vom ANU bevorzugt. Zur Abschätzung der NHG-Ersatzpflicht verlangt das ANU eine Vegetationskartierung mit Artenliste. | Die Gemeinde hat entschieden, die Variante 2, die auch von AWN und ANU bevorzugt wird, weiterzuverfolgen und auf einen weiteren Variantenvergleich zu verzichten. Für diese Variante wird ein Rodungsgesuch erarbeitet.                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Standort Talstation</b></p> <p>Das ANU empfiehlt, die Frage der Standortgebundenheit der Talstation fundiert abzuklären. In den Optionen 2 und 3 gemäss Gutachten Renat werde ausser Acht gelassen, dass der heutige Standort der Talstation der Furtschellasbahn auf unabsehbare Zeiten zementiert würde. Möglichkeiten zur besseren Angliederung der Bahn ans Siedlungsgebiet nach Ende der Konzession würden mit einem Hotelbau am vorgesehenen Standort verbaut.</p>                                 | <p>Die Regierung hat die Festlegung eines Entwicklungsstandorts Bergbahnen am Standort Talstation Furtschellas mit der Genehmigung des regionalen Richtplans Siedlung (Kapitel 5.3; genehmigt mit RB Nr. 1200 vom 18. 12. 2012) ohne Vorbehalte gutgeheissen (siehe Kap. 3.1). Zudem wurde die Konzession für die Furtschellasbahn im Jahr 2011 bis ins Jahr 2036 verlängert. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine weitere Diskussion über den Standort der Talstation.</p> |
| <p><b>Landschaftliche Ersatzpflicht</b></p> <p>Das ANU wirft die Frage der landschaftlichen Ersatzpflicht auf. Zu Handen des Genehmigungsverfahrens sei nach der Methodik des ANU und anhand eines abstrakten Projekts die Höhe der landschaftlichen Ersatzpflicht abzuschätzen und Ersatzmassnahmen auszuweisen.</p>                                                                                                                                                                                          | <p>Zu Handen der Genehmigung wird die landschaftliche Ersatzpflicht auf der Grundlage einer groben Projektstudie nach der Methode ANU erstellt (vgl. Kap. 3.4).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Vorlage BLN-konform optimieren</b></p> <p>Aufgrund der Ergebnisse des ENHK-Gutachtens empfiehlt das ARE, die Revisionsvorlage wie folgt zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduktion der maximalen Bruttogeschossfläche und der Gebäudeabmessungen unter Wahrung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit.</li> <li>– Anpassen der Bestimmungen im Baugesetz bezüglich der Hotelzone Furtschellas (Art. 31a BauG), insbesondere bezüglich des Beeinträchtigungsverbots.</li> </ul> | <p>Siehe Kap. 2.5.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 2.5 Gutachten ENHK

Die ENHK stellt in ihrer Beurteilung gemäss Gutachten vom 27. März 2015 fest (vgl. Beilage F), dass sich die Landschaft in der Umgebung der Talstation der Furtschellasbahn bereits heute als schwere Beeinträchtigung des BLN-Objektes präsentiert.

Schlecht in die empfindliche Landschaft integriert sind demnach namentlich der Forstwerkhof, die Talstation sowie der grossflächige, im Sommer auch als Lagerplatz genutzte Parkplatz. Die ENHK ist der Ansicht, dass die Nutzungsplanvorlage ein Bauvolumen für Gastbetriebe und Hotels ermöglichen würde, welches an diesem Ort zu gross ist und wegen des in der Landschaft dominanteren Erscheinungsbilds zu einer schweren zusätzlichen Beeinträchtigung des BLN-Objektes führen würde. Die heutige Belastung des Landschaftsbildes würde daher trotz verschiedener Verbesserungen aus landschaftlicher Sicht durch die grossvolumigen Zusatzbauten erheblich verstärkt. Die ENHK fordert für die vorgeschlagene Teilrevision daher die Einhaltung verschiedener Auflagen.

Eine schutzzielverträgliche und damit bewilligungsfähige Lösung kann aus Sicht der ENHK nur erzielt werden, wenn die maximale Bruttogeschossfläche und damit das Bauvolumen deutlich verringert werden. Weiter sind gemäss ENHK folgende übrige Anforderungen einzuhalten:

- Charakter der freien Ebene nicht durch künstliche Geländeformen schmälern
- Talstation Furtschellas in das zusätzliche Bauvolumen integrieren
- Entstehung einer Riegelwirkung in der Ebene quer zur Talachse verhindern
- Oberirdische Parkplätze stärker reduzieren
- Bauzone nicht mehr als Lagerplatz nutzen
- Durchgrünung der Bauzone massiv erhöhen
- Unauffällige Architektur und Materialisierung anstreben

Die ENHK kommt zum Schluss, dass die vorgeschlagene Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung eine schwerwiegende Beeinträchtigung des BLN-Objekts darstellen würde. Die Kommission schliesst jedoch nicht aus, dass bei einer deutlichen Verringerung des Bauvolumens und der zulässigen Gebäudedimensionen sowie der Einhaltung der dargelegten Rahmenbedingungen eine schutzzielverträgliche und damit bewilligungsfähige Lösung gefunden werden kann. Die ENHK beantragt, dass neue Vorlagen für eine Teilrevision der Nutzungsplanung sowie auch spätere Bauprojekte ihr wiederum zur Begutachtung unterbreitet werden.

Gestützt auf das Gutachten der ENHK wurde die Vorlage überprüft und im Wesentlichen wie folgt angepasst:

- Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird um ca. einen Drittel von bisher 11'500 m<sup>2</sup> auf neu 8'000 m<sup>2</sup> reduziert. Mit der Reduktion um 3'500 m<sup>2</sup> BGF kann der geforderten deutlichen Verringerung des Bauvolumens Folge geleistet werden.
- Das bestehende Talstationsgebäude hat eine max. Höhe von ca. 15 m. Um die geforderte Integration der Talstation in ein Hotelprojekt gewährleisten zu können muss daher die Möglichkeit bestehen, bei Bedarf zumindest Teile von Ge-

bäuden mit dieser Höhe zu realisieren. Die Gebäudehöhe von 15 m ist daher nur noch für einzelne Gebäudeteile zulässig (siehe Art. 31a Abs. 4 BauG). Im Übrigen gilt eine reduzierte Höhe von 12 – 13 m als Richtwert.

- Die von der ENHK aufgelisteten Anforderungen für ein landschaftsverträgliches Projekt wurden in das Baugesetz integriert (siehe Art. 31a Abs. 1 und 7) und sind anlässlich des qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu berücksichtigen.
- Die neben dem Bergbahnbetrieb erforderlichen Pflichtparkplätze für Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und übrige Gewerbebetriebe sind gemäss Art. 31a Abs. 6 BauG ohnehin vollständig unterirdisch anzulegen. Der Anteil der nach Art. 31a Abs. 6, zusätzlich unterirdisch zu verlegenden Parkplätze von 50% wird nicht vergrössert. Aufgrund der Bewirtschaftungspflicht nach der erwähnten Bestimmung und der hohen Kosten für unterirdische Parkplätze wird die Gesamtzahl der Parkplätze automatisch deutlich verringert werden, weshalb auch die Anzahl der verbleibenden oberirdischen Parkplätze gegenüber heute um weit mehr als 50 % reduziert werden wird.

## 2.6 Mitwirkungsverfahren

Während der Zeit vom 27. April bis 29. Mai 2015 wurde das ordentliche Mitwirkungsverfahren nach Raumplanungsrecht durchgeführt. Während der Mitwirkungsaufgabe wurden seitens von einzelnen Gemeindegewohnern und von Umweltorganisationen verschiedene Einwendungen und Empfehlungen zu Händen des Gemeindevorstands eingereicht. Die wichtigsten Einwände zur Revisionsvorlage können im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:

- 1 Eine spätere Umzuzung des Hotels zu Zweitwohnungen sei auszuschliessen.
- 2 Es sei eine Rückbaupflicht für das Hotel im Falle einer künftigen Einstellung des Betriebs festzulegen.
- 3 Es sei eine Rückbaupflicht für sämtliche Bauten und Anlagen im Falle einer Einstellung des Bahnbetriebs festzulegen.
- 4 Es sei die Räumung und Freihaltung des ganzen Areals zu prüfen, d. h. den Abbruch des Forstwerkhofs mit Verlagerung an anderer Stelle sowie den Abbruch der Talstation der Bergbahnen samt Parkplatz und Verlegung in Dorfnähe.
- 5 Die oberirdischen Parkplätze seien vollständig aufzuheben.
- 6 Die Bruttogeschossfläche und die Gebäudehöhe für das Hotel seien weiter zu reduzieren.

Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben geprüft und zusammenfassend im Wesentlichen wie folgt schriftlich beantwortet.

- Eine spätere Umnutzung des Hotels ist aufgrund der Bestimmungen der Hotelzone Furtschellas ausgeschlossen. Eine allfällige Umnutzung wäre nur mit Zustimmung der Stimmbevölkerung und der Regierung möglich.
- Die Option Rückbau und Verlegung aller Bauten und Anlagen kann alleine aus Kostengründen nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden.
- Alle Pflichtparkplätze für die geplanten, neuen Nutzungen müssen unterirdisch angelegt werden. Zudem müssen die Parkplätze der Bergbahnen bewirtschaftet werden und zu 50 % unterirdisch angelegt werden. Aufgrund dieser Regelung wird die Gesamtzahl der Parkplätze der Bergbahnen automatisch reduziert. Eine vollständige Untertaglegung der Parkplätze der Bergbahnen ist nicht finanzierbar und somit realitätsfremd.
- Die zulässige Bruttogeschossfläche wurde bereits massiv um ca. 30 % von 11'500 m<sup>2</sup> auf 8'000 m<sup>2</sup> reduziert. Eine weitere Reduktion ist ohne konkretes Projekt nicht verantwortbar. Immerhin besteht gemäss Baugesetz kein Anspruch auf das Höchstmass wenn gestalterische Anliegen dagegen sprechen.
- Auch die Gebäudehöhe wurde bereits teilweise reduziert. Es besteht die Absicht, die Talstation der Bergbahnen optisch zu integrieren. Das lässt sich nur realisieren wenn eine gewisse Gebäudehöhe zulässig ist.

Aufgrund der Eingaben während der Mitwirkungsaufgabe wurde die Teilrevisionsvorlage nur marginal ergänzt.

## 2.7 Neue, optimierte Linienführung Skipiste

Sowohl die ENHK als auch das Amt für Natur und Umwelt haben sich in ihren Stellungnahmen kritisch zur gewählten Linienführung für die Verlegung des Endstücks der Skipiste und deren landschaftlichen Auswirkungen geäußert. Der Gemeindevorstand hat deshalb eine weitere, weniger invasive Variante 3 unter Beizug des versierten Landschaftsarchitekten L. Wegelin, Malans erarbeiten lassen. Die neue Linienführung wurde im Beisein des Landschaftsarchitekten sowie je eines Vertreters des Amtes für Natur und Umwelt und des Amtes für Wald und Naturgefahren vor Ort ausgesteckt (vgl. Kap. 4.1). Bei dieser Gelegenheit konnte seitens der Anwesenden auch festgestellt werden, dass die Bodenvegetation keinerlei schützenswerte Arten umfasst und daher auf die vom ANU geforderte Vegetationskartierung verzichtet werden kann.

Mit dieser neuen, stark reduzierten und optimierten Pistenvariante kann der Eingriff im Wald massiv reduziert werden, so dass die dafür beanspruchte Waldfläche lediglich noch 142 m<sup>2</sup> temporäre und 290 m<sup>2</sup> definitive Rodung erfordert (vgl. Beilage H, Rodungsgesuch). Durch die kurze Traverse bleibt der Einschnitt im Wald aufgrund der versetzten Baumschichten praktisch nicht einsehbar.

Die Teilrevisionsvorlage wurde zu Händen der beschlussfassenden Gemeindeversammlung aufgrund der neuen Skipistenführung angepasst.

## **2.8 Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015**

Die Gemeindeversammlung Sils i. E. vom 25. Juni 2015 hat die Teilrevision Talstation Furtschellas mit 75 zu 2 Stimmen angenommen.

Während der Zeit vom 2. Juli bis 1. August 2015 fand die Beschwerdeauflage Ortsplanung mit Einspracheauflage Rodungsgesuch statt.

## **3 Grundlagen**

### **3.1 Regionale Richtplanung**

Der Regionale Richtplan Oberengadin, Siedlung und Ausstattung, wurde am 18. 12. 2012 mit RB Nr. 1200 von der Regierung genehmigt. Im Kapitel 5.3 ‚Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und Ausstattung‘ werden unter anderem die ‚Entwicklungsstandorte Bergbahnen (Talstationen)‘ abgehandelt.

Bei den Entwicklungsstandorten Bergbahnen handelt es sich um Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen mit grossem touristischem Potenzial. Dieses Potenzial ist namentlich gegeben, wenn ein Standort gut an die übergeordnete Erschliessung angebunden ist und /oder nahe einem Ortszentrum liegt, ein Zutritt zu einem grösseren und vernetzten Skigebiet möglich ist und ein Nutzungspotenzial vorhanden ist. Die konsequente Entwicklung und Nutzung dieser Standorte ist von grossem regionalem Interesse. Im Rahmen einer Entwicklungsstrategie sind folgende Aspekte zu klären:

- Nutzung und Erschliessung
- Ortsbauliche Gestaltung (qualitätssicherndes Verfahren)
- Abstimmung mit benachbarten Nutzungen

Der Standort Talstation Furtschellas ist als Entwicklungsstandort Bergbahnen im Regionalen Richtplan als Festsetzung enthalten (Objekt Nr. 11.SW.04). Im Vordergrund steht dabei die Stärkung des Bahnbetriebsstandortes mit betriebsbezogenen Einrichtungen inkl. Beherbergungsbetrieben.

Aufgrund der Festlegung im Regionalen Richtplan kann festgestellt werden, dass das Vorhaben zur Realisierung eines Hotels bei der Talstation Furtschellas der übergeordneten Richtplanung entspricht.

### **3.2 Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie SGH**

Im Zusammenhang mit der im Jahre 2008 erstellten Projektstudie ‚Sports Village Furtschellas‘ erarbeitete die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) im

Auftrag der Corvatsch AG eine Machbarkeitsstudie(vgl. Beilage B). Die Studie diente als Entscheidungsgrundlage hinsichtlich der konzeptionellen Ausrichtung des Hotelprojektes. Die Studie kommt im Wesentlichen zu folgenden Schlussfolgerungen:

- Für Sils ist der Tourismus ein essentieller Erwerbszweig, dessen Verstärkung mit dem Projekt von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist.
- Die in den letzten Jahren rückläufige Belegung der Hotelzimmer in Sils kann sich mit dem Projekt in eine positive Richtung drehen lassen.
- Bezüglich Marktsituation und Positionierung erfüllt das Projekt wichtige Voraussetzungen.
- Eine Konkurrenzierung der bestehenden drei- oder vier-Sterne-Hotellerie wird nicht stattfinden. Das Projekt bildet eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotes.

Im Auftrag der Corvatsch AG hat die SGH mit Stellungnahme vom 8. Juli 2014 (vgl. Beilage C) die eigene Studie von 2008 auf der Grundlage der Projektstudie „Hotel Sports Village Furtschellas von Küchel Architects 2013/2014“ ergänzt und präzisiert. Die Beurteilung des Projektes fällt durchwegs sehr positiv aus. Die SGH erachtet das Projekt als besonders förderungswürdig.

### **3.3 Bebauungsstudien Hotelprojekt Furtschellas**

Für den Standort Furtschellas wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Studien für eine Hotelanlage erarbeitet. Aufgrund erster Abklärungen bei kantonalen Amtsstellen und Umweltverbänden wie auch bei den betroffenen Grundeigentümern hat sich gezeigt, dass insbesondere die landschaftliche Integration sowie der Miteinbezug der bestehenden Nutzungen (Talstation, Parkierung, Forstwerkhof mit Holzlagerplatz) eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Standortes spielen. Mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin ist seit 2012 eine zusätzliche planerische Grundlage für die Standortentwicklung erlassen worden. Im Folgenden wird kurz auf drei erarbeiteten Studien eingegangen:

### A. Projektstudie Sports Village Furtschellas, Küchel Architects & Partners, 2008

Gestützt auf das ursprüngliche Raumprogramm von ca. 200 Zimmern wurde ein Konzept mit zwei in der Falllinie ausgerichteten Gebäudereihen vorgeschlagen. Das Bauvolumen wird in Assoziation mit einem ‚Bergsturz‘ architektonisch umgesetzt. Die Kuben, welche gestalterisch in Holz, Stein und Glas ausgebildet sind, weisen am Bergfuss die grösste Gebäudehöhe auf und laufen wie eine Moräne zur Talstation hin aus. Das Konzept baut auf Ein- und Durchblicken, Innenhöfen und Aussenräumen sowie begrünten Dachflächen auf.

Diese Studie wurde anlässlich einer Orientierungsveranstaltung vom 20. Oktober 2008 den kantonalen Amtsstellen und den Umweltverbänden vorgestellt. Sie wurde von den Anwesenden hinsichtlich des grossen Bauvolumens und dessen Verträglichkeit mit der Landschaft kritisch beurteilt. In der Folge wurde die Studie überarbeitet (vgl. B.).

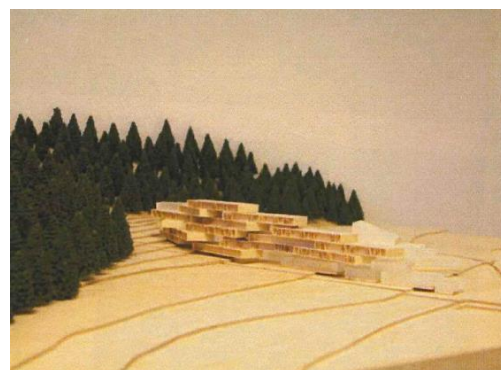
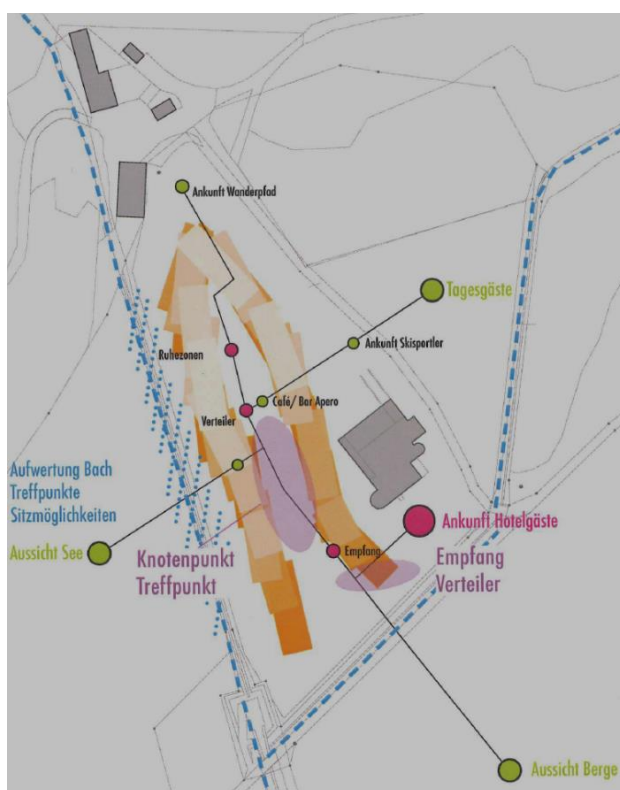


Abb. 3) Auszug Projektstudie Sports Village Furtschellas, Küchel Architects & Partners, 2008

B. Hotel- und Landschaftsprojekt Furtschellas, Küchel Architects / raderschallpartner ag, landschaftsarchitekten, 2009

Diese Studie umfasst nicht nur das Grundeigentum der Bergbahnen sondern auch das Areal des bestehenden Holzlagerplatzes. Grundanliegen der Studie ist eine optimale landschaftliche Einordnung und ‚Verschmelzung‘ des Bauvolumens mit der Landschaft. Das Bauvolumen wird durch modellierte Geländestufen gegliedert. Der terrassierte Bau hält dadurch die Sichtachsen auf die Seenlandschaft offen. Mit einem Bepflanzungskonzept sollen die Dachflächen als Bestandteil des Geländes wahrgenommen werden und die Integration des Baukörpers in die Landschaft gewährleisten. Durch die Verlegung der Parkierungsflächen in eine Unterniveaugarage kann der oberirdische Parkplatz rekultiviert werden.

Aufgrund der grösseren Flächenbeanspruchung haben sich schwer lösbare Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Forstwerkhof und dem Holzlagerplatz ergeben.

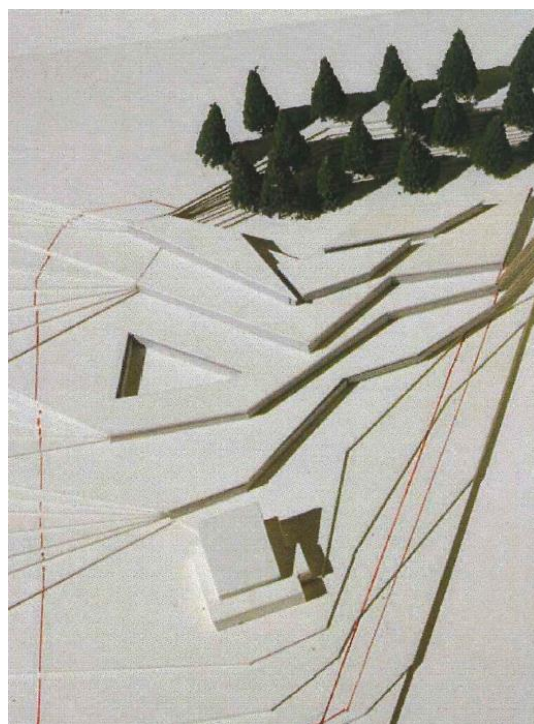


Abb. 4) Auszug Hotel- und Landschaftsprojekt Furtschellas, Küchel Architects / raderschallpartner ag, landschaftsarchitekten, 2009

### C. Hotel Furtschellas, Konzeptstudie Stauffer & Studach AG, 2012

Diese Studie beabsichtigt die grundsätzliche Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen im Bereich der Talstation Furtschellas. Es handelt sich dabei, nebst der Talstation der Seilbahn um den Parkplatz, um den Forstwerkhof mit Schnitzelanlage, den Holzlagerplatz, mehrere angrenzende Fließgewässer sowie die Talabfahrtspiste. Ziel des Konzeptes ist die Nutzungsentflechtung sowie die optimale Anordnung dieser Nutzungen bei bestmöglicher Integration eines Hotels in die gebaute und landschaftliche Umgebung. Die nachfolgenden konzeptionellen Elemente prägen den Lösungsansatz:

- Ausgehend vom gebauten Bestand wird das Hotelgebäude auf selbstverständliche Art und Weise bei der Talstation im ‚Vordergrund‘ angeordnet. Die offenen Parkierungsflächen, die auch in Zukunft erforderlich sein werden, rücken hingegen in den Hintergrund. Dabei wird eine logische Hierarchie hergestellt: Landschaft, Bauten, Parkplätze. Die Hotelgäste können eine ungehinderte Weitsicht geniessen.
- Die Talstation wird in den Hotelkomplex integriert. In der Landschaft wird wie bisher nur ein einziges, kompaktes Gebäude wahrgenommen. Die Parkplätze ‚verschwinden‘ hinter dem Gebäude.
- Der kompakte Hotelbau bildet am bestehenden Weg Sils-Surlej einen klaren Orientierungspunkt und schafft eine würdige Ankunftssituation.
- Zwischen dem Hotel und dem Holzlagerplatz/Forstwerkhof wird durch eine Aufforstung eine klare räumliche Trennung geschaffen, welche wie ein ‚Vorhang‘ wirkt.
- Die Talabfahrtspiste wird westlich vom Holzlagerplatz neu angelegt.

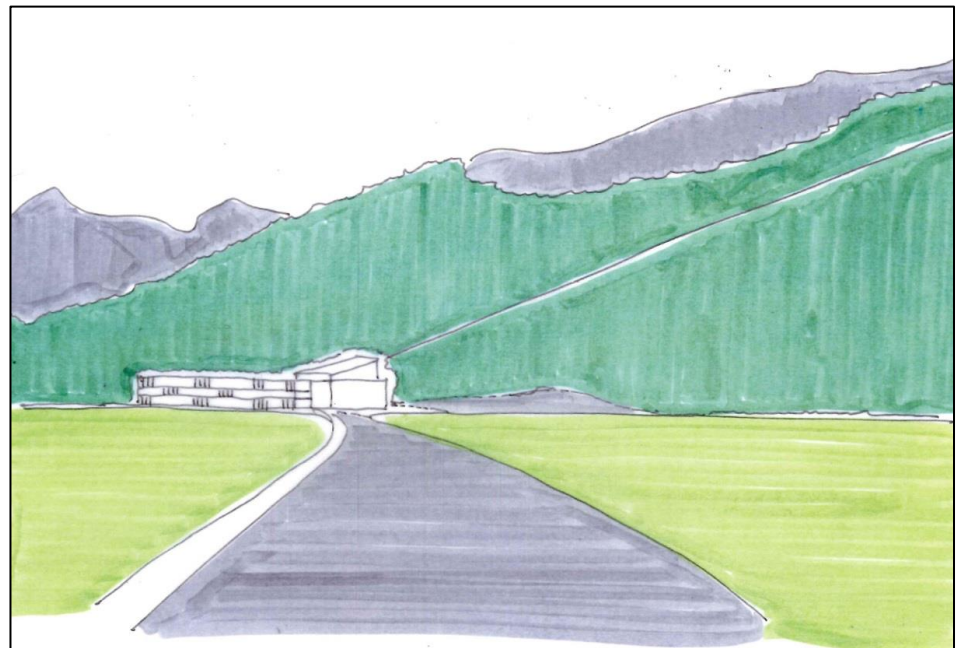


Abb. 5) Auszug Konzept Hotel Furtschellas, Konzeptstudie Stauffer & Studach AG, 2012



### 3.4 Auswirkungen auf Naturwerte und Landschaftsbild

Das ANU verlangt in seinem Mitbericht zur zweiten Vorprüfung vom 2. April 2015 zu Händen der regierungsrätlichen Genehmigung einen Bericht zur Beurteilung der landschaftlichen Ersatzpflicht nach der Methode ANU auf der Grundlage eines abstrakten Projektes als Volumenstudie.

Als Grundlage für die Erarbeitung des verlangten Berichts hat die Gemeinde eine abstrakte Machbarkeitsstudie in Form einer Volumenstudie erarbeiten lassen. Das Büro Eco Alpin SA, Celerina wurde mit der Auswertung und Erarbeitung dieses Berichts beauftragt (vgl. Beilage H, Bericht Auswirkungen auf Naturwerte und Landschaftsbild).

Mit dem Bericht werden die Auswirkungen der Neugestaltung des Areals inklusive das neue Hotel auf Naturwerte, insbesondere Lebensräume, und das Landschaftsbild dargestellt. Dabei wird einerseits aufgezeigt, wo welche Lebensräume beansprucht oder aufgewertet werden. Andererseits wird ermittelt, wie sich die projektierten Objekte in das Landschaftsbild einfügen. Dazu wird der derzeitige Zustand mit Sichtbarkeit der Talstation Furtschellas mit umgebendem Areal (vgl. Abbildung 7) dem projektierten Zustand (vgl. Abbildung 8) gegenübergestellt. Die Sichtbarkeit der Anlage wird aus verschiedenen Distanzen modelliert und unter Einbezug von Gebäudehöhen, verwendeten Materialien, Pflanzungen usw. interpretiert.



Abb. 7) Situation, heutiger Zustand



Abb. 8) Situation, möglicher künftiger Zustand

## 4 Umsetzungskonzept

### 4.1 Nutzungen und Erschliessung

#### Hotelprojekt

Ziel ist die Realisierung eines Hotels im Dreisterne-Bereich mit ca. 80 - 100 Doppelzimmern und angegliederten Nutzungen wie Restauration, Wellness/Bad etc. Das Angebot soll schwerpunktmässig auf Winter- und Sommersportler sowie Berggänger ausgerichtet werden.

Der vorliegenden Teilrevision liegt noch kein konkretes Projekt zugrunde. Vielmehr werden die planerischen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines solchen Projektes geschaffen. Die definitive Projekterarbeitung erfolgt im Rahmen eines Folgeverfahrens (siehe Kap. 4.2). Die bisher vorliegenden Studien und Konzepte zeigen lediglich auf, dass eine landschaftsverträgliche Einordnung eines Hotels möglich ist und sich der Standort Furtschellas für eine Hotelnutzung sehr gut eignet.

### Mass und Anordnung der Nutzungen

Mit dem Hotelvorhaben erfolgt eine Nutzungsintensivierung am Standort Furtschellas. Auf der Grundlage der vorliegenden Studien und Konzepte wird die maximale Bruttogeschossfläche sowie die maximale Gebäudehöhe als Rahmen definiert. Ein Anspruch auf die maximale Ausnützung von Höhe und Nutzflächen besteht hingegen nicht (vgl. Baugesetz). Im Übrigen gelten besondere Anforderungen bezüglich der landschaftlichen und ortsbaulichen Einordnung des Vorhabens.

Die übrigen Nutzungen (Forstwerkhof, Holzlagerplatz, Parkierungsflächen) sind bei der Ausarbeitung des Hotelprojektes zu berücksichtigen und zu integrieren. Der Betrieb des Forstwerkhofes und des angegliederten Holzlagerplatzes mit Schnitzelager sind grundsätzlich weiterhin am bestehenden Standort vorgesehen. Die genauere Abstimmung der forstwirtschaftlichen Nutzung und der Hotelnutzung (z.B. hinsichtlich Emissionen) werden im Rahmen der Projektierung aufzuzeigen sein.

### Erschliessung

Die Erschliessung des Holtestandortes erfolgt wie bis anhin über die bestehende Via Pas-chs (Sammelstrasse gemäss Generellem Erschliessungsplan). Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die bestehende Bushaltestelle Furtschellas sichergestellt. Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt ist höchstens ein geringfügiger Ausbau der bestehenden Erschliessungsanlagen erforderlich. Im Bereich der geplanten Hotelzone wird der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg im Rahmen der Projektierung umgelegt (vgl. Abb. 8, Situation, möglicher künftiger Zustand).

## **4.2 Verlegung Talabfahrtspiste mit Rodung**

Der unterste Abschnitt der Talabfahrt im Nahbereich der Talstation Furtschellas führt heute auf dem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg mitten durch das Areal des Forstwerkhofs und des Parkplatzes der Bergbahnen. Das Forstwerkhofareal mit Schnitzelhalle und Holzlagerplatz wie auch der Parkplatz der Bergbahnen werden durch die Skipiste durchkreuzt. Diese Situation führt zu schwerwiegenden Konflikten zwischen Skifahrern einerseits und Forstbetrieb sowie Parkplatzbetrieb andererseits.

Ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Ortsplanung ist die Entflechtung dieser Nutzungen durch Verlegung des Endstücks der Skipiste an den westlichen Rand des Forstareals sowie des Talstationsareals. Die Corvatsch AG und die Gemeinde haben drei alternative Skipistenvarianten V1 - V3 mit einer alternativen Linienführung der neuen Skipiste erarbeiten lassen (vgl. Abb. 9 – 11).



Abb. 9) Skipiste Variante 1, Breite 8 m, Länge 290 m



Abb. 10) Skipiste Variante 2, Breite bis 21 m, Länge 78 m



Abb. 11) Skipiste Variante 3, Breite 5 - 6 m, Länge 80 m

Die Variante 1 ist verhältnismässig lang mit gleichmässiger Neigung und hat den Charakter einer überbreiten Waldstrasse (vgl. Abb. 9). Sie führt direkt durch den bestehenden Scheibenstand des stillgelegten 300 m Schiessstands und würde eine Sanierung dieser Anlage erleichtern. Aufgrund der erforderlichen grossflächigen Eingriffe in den Waldbestand sowie der grösseren Eingriffe in den Hang wurde diese Variante, trotz Vorteil betreffend Sanierung des Scheibenstands, fallen gelassen.

Die Variante 2 verbindet auf direkter Linie den bestehenden Waldweg (Skipiste) mit dem Parkplatz (vgl. Abb. 10). Sie ist relativ kurz, steil und breit, sie erfordert aber grosse Aufschüttungen. Aus pistentechnischer Sicht wäre diese Variante optimal. Sie führt auch relativ nahe am Scheibenstand vorbei. Aufgrund des zu erwartenden grossen Eingriffs in den Waldbestand und die Topografie sowie der zu erwartenden „Schneisenwirkung“ wurde diese Variante ebenfalls ausgeschieden.

Die Variante 3 ist verhältnismässig kurz und hat die Breite eines Waldweges (vgl. Abb. 11). Die Linienführung zweigt direkt hinter dem bestehenden Holzlagerplatz gegen Westen ab und führt über eine kurze Traverse von ca. 40 m Länge durch Waldareal bis zum westlichen Rand des bestehenden Holzlagerplatzes und von dort weiter zum Parkplatz und zur Talstation der Bergbahn. Die neue Talabfahrtspiste erfordert eine kleinere Rodung. Sie beansprucht 142 m<sup>2</sup> temporäre und 290 m<sup>2</sup> definitive Rodung (vgl. Abb. 12 sowie Beilage G, Rodungsgesuch mit Rodungsplan). Als forstliche Ersatzmassnahmen sind Leistungen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen und zwar mittels Sanierung von alten Trockensteinmauern westlich von Sils.

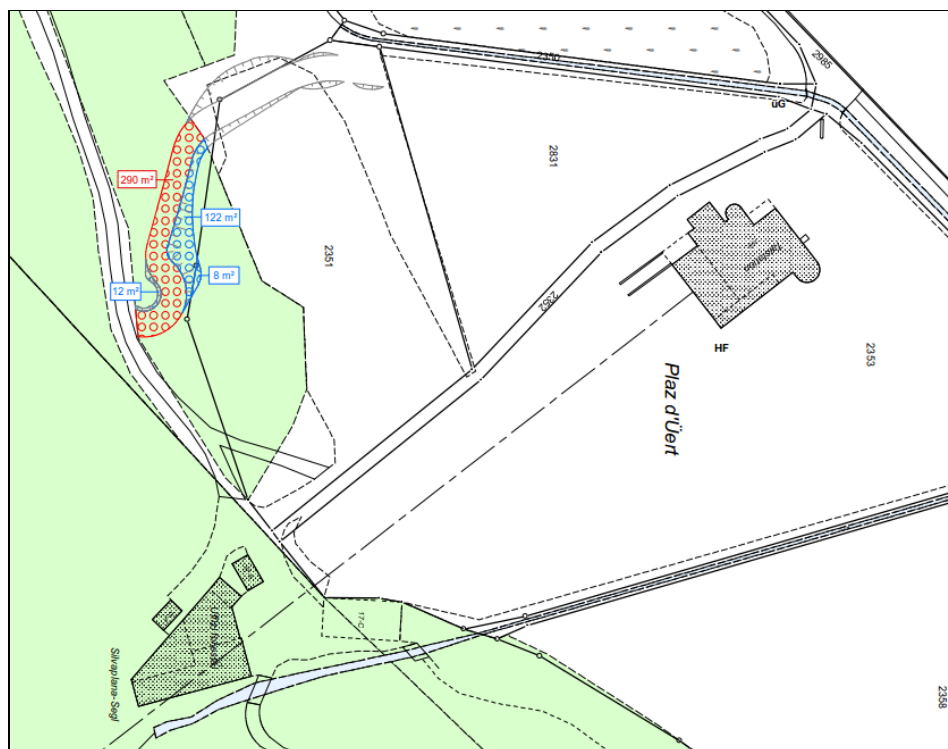


Abb. 12) Projekt neue Skipiste, Rodungsplan

Die Langlaufloipe zwischen der Talstation Furtschellas und Fex Platta bleibt unverändert bzw. verläuft weiterhin auf dem bestehenden Forstwirtschaftswege.

#### **4.3 Ortsbauliche u. landschaftliche Gestaltung mit Konkurrenzverfahren**

Der Entwicklungsstandort Furtschellas stellt aufgrund seiner solitären Lage in der Seenlandschaft einen erhöhten Anspruch an die Gestaltung und Einordnung. Gemäss Regionalem Richtplan ist zu diesem Zweck ein qualitätssicherndes Verfahren anzuwenden. Im vorliegenden Fall wird dieser Anspruch mit einer Wettbewerbspflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen gewährleistet. Im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag) wird die bestmögliche ortsbauliche, landschaftliche und architektonische Konzeption ermittelt. Für das Konkurrenzverfahren gelten dabei insbesondere folgende Ziele (vgl. Baugesetz, Art. 31a, Hotelzone Furtschellas):

- Ein Überbauungskonzept, welches ortsbaulich und architektonisch-gestalterisch sowie bezüglich der Umgebungsgestaltung hohen Ansprüchen genügt und dabei die Einordnung sämtlicher Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft sowie deren Zusammenwirken in der Masse gewährleistet, dass der Wert der Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) gesamthaft nicht geschmälert wird.
- Erhaltung der Weiträumigkeit und des morphologischen Charakters der freien Ebene und Vermeidung von künstlichen Geländeformen.
- Visuelle Integration der Talstation der Furtschellas Bahn in das zusätzliche Bauvolumen, ohne jedoch die Dominanz der Gesamtanlage zu verstärken.
- Vermeidung von Bauten in der Ebene mit Riegelwirkung quer zur Talachse.
- Unauffällige Architektur und Materialisierung.
- Landschaftliche und ökologische Aufwertung der angrenzenden Fließgewässer und soweit möglich Durchgrünung der Bauzone.

Zur Gewährleistung der geforderten Qualitätsansprüche gelten zudem insbesondere die nachfolgenden Rahmenbedingungen:

- Das Konkurrenzverfahren ist unter mindestens fünf Teilnehmern durchzuführen, welche für eine solche Aufgabe qualifiziert sind. Der einzelne Teilnehmer muss nachweislich über ausgewiesene Qualifikationen in den Bereichen Städtebau / Architektur und Landschaftsarchitektur / Landschaftsplanung verfügen.
- Für das Beurteilungsgremium sind, nebst den gemäss den Ordnungen des SIA zu bestellenden Fachexperten, je ein Vertreter der kantonalen Fachstelle für Raumentwicklung (ARE) und für Natur und Umwelt (ANU) sowie

jeweils ein Vertreter der Vereinigung Pro Lej da Segl, der Pro Natura und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz in beratender Funktion zu bestellen.

#### **4.4 Verträglichkeit mit Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN)**

Das Planungsgebiet befindet sich in einer geschützten Landschaft gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Es handelt sich um das BLN-Objekt 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“. Das BLN-Objekt 1908 wurde im Jahre 1983 in das Bundesinventar der Landschaft und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung aufgenommen.

Zur Zeit der Aufnahme ins Inventar war das Gebiet bereits stark durch die touristische Nutzung geprägt. Ausdruck davon waren die damals bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen (Bergbahnen, Parkplätze, Zufahrtstrasse, Pistenplanien, Waldschneisen u.a.). Die Furtschellas-Bahn samt Parkplatz wurde bereits im Jahr 1972 in Betrieb genommen. Heute ist die enge Verzahnung von touristisch intensiv genutzten und naturbelassenen Gebieten auch charakteristisch für die Landschaft im Oberengadin.

##### Beschrieb BLN-Objekt 1908

Im Inventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung wird das Inventarobjekt 1908 wie folgt umschrieben:

„Schönste Gebirgslandschaft Graubündens mit starker Vergletscherung und mit einzigartigem Seenhochtal. Aufschlussreiche Einblicke in den komplizierten Bau der hochpenninischen und unterostalpinen Decken mit ihren Kristallinkernen und Sedimenthüllen. Im Westen spätalpine Intrusiva des Bergeller Granits mit Gesteinen und Mineralien der Kontaktmetamorphose. Durch rückschreitende Erosion der Mera entstandene Steilstufe vom Malojapass zum Bergell und Taltorso des Inns mit den Oberengadiner Seen. Vielfältige glaziale Morphologie. Gletschermühlen bei Maloja. Ausgedehnte naturnahe Lärchen-Arvenwälder. Hochliegende Waldgrenze (2300 m). Moore von nordischem Habitus im Gebiet Staz bei St. Moritz und Maloja. Über der Waldgrenze verbreitet Gebirgstundren, d. h. flechten- und moosreiche Kleinstrauchgesellschaften.

Artenreiche Alpenflora mit Glazialrelikten, z. B. *Trientalis europaea*, *Carex vaginata*. Grösste Steinwildkolonie am Piz Albris. Gebirgslandwirtschaft mit zahlreichen Alpbetrieben. Waldnutzung im Plenterbetrieb. Alte Kultur- und Passlandschaft. Weltberühmtes Wander- und Tourengebiet.“

### Schutzziele gemäss ENHK

Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK hat für den betroffenen Talraum der Oberengadiner Seenkette des BLN-Objektes Nr. 1908 die folgenden Schutzziele formuliert:

- Ungeschmälerte Erhaltung der attraktiven und einzigartigen Berg- und Seelandschaft.
- Ungeschmälerte Erhaltung der See-, Fluss- und Bachufer als landschaftlich besonders attraktive und als ökologisch wertvolle Gebiete.
- Ungeschmälerte Erhaltung der charakteristischen geologischen und geomorphologischen Landschaftselemente.
- Ungeschmälerte Erhaltung der natürlichen Lebensräume mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

Die formulierten Schutzziele stellen die Erhaltung spezifischer Landschaftstypen in den Vordergrund. Die im BLN-Objekt 1908 - namentlich im betroffenen Talraum - vorhandenen landschaftlichen Vorbelastungen bleiben jedoch unerwähnt. Dies obwohl ein zentraler Grundsatz zur Erreichung und Verbesserung des Schutzes der BLN-Objekte darin besteht, vorhandene Landschaftsschäden bei jeder sich bietenden Gelegenheit zu beseitigen.

### Heutige Situation Landschaftsbild

Das Gebiet rund um die Talstation der Furtschellas-Bahn präsentiert sich heute als landschaftlich erheblich beeinträchtigt. Eine optische Belastung stellt die rund 1.5 ha grosse befestigte Fläche (Parkplatz) dar. Das Gebäude der Talstation wird als Solitär wahrgenommen und tritt auch aus der Distanz optisch in Erscheinung. Auch der bestehende Forstwerkhof mit Holzlagerplatz sowie weitere auf dem Parkplatz abgestellte Objekte wie Container oder Mulden hinterlassen einen wenig reizvollen Eindruck. Das Gebiet wird in seiner heutigen Erscheinung dem Anspruch an ein Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung nicht gerecht. Auch bezüglich Ökologie ist das Gebiet weitgehend bedeutungslos.

### Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild

Mit dem vorgesehenen Hotelprojekt bietet sich eine grosse Chance zur Verbesserung der heutigen landschaftlichen Beeinträchtigungen. Aufwertungspotential besteht insbesondere in Form von folgenden Massnahmen;

- Teilweise unterirdische Parkierung (Massgebliche Verkleinerung des heutigen Parkplatzes durch unterirdische Parkierungsanlage und Bewirtschaftung der Parkplätze)

- Renaturierung der Bäche (Ökologische Aufwertung der arealangrenzenden Bäche im Rahmen der Umgebungsgestaltung)
- Integration der Talstation und architektonische Aufwertung (baulicher bzw. architektonischer Miteinbezug der bestehenden Talstation in den Hotelkomplex)
- Entflechtung der heutigen Arealnutzungen und räumliche Trennung von Bergbahnbetrieb und Forstbetrieb durch landschaftliche Massnahmen (Baumbepflanzung am Bergfuss)

Mit diesen Massnahmen können die heute bestehenden landschaftlichen Vorbelastungen redimensioniert werden.

Dennoch stellt das Hotelprojekt unbestritten eine Nutzungsintensivierung gegenüber der heutigen Situation dar. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich das Vorhaben vollständig innerhalb der rechtskräftigen Bauzone befindet (Dorferweiterungszone Pas-chs, Baustandort Furtschellas) und ausschliesslich warme Betten geschaffen werden. Die bestehende Bauzone wird aufgrund des Gewässerbaus und der räumlichen Trennung zwischen Forst- und Bergbahnbetrieb sogar verkleinert (vgl. Kap. 5.3). Eine optimale Ausnützung der bestehenden Bauzonen entspricht dabei auch den raumplanerischen Grundsätzen, wonach in erster Priorität die inneren Nutzungsreserven auszuschöpfen sind.

Bei der Beurteilung der vorgesehenen Nutzungsintensivierung sind auch die in den letzten 40 Jahren beschlossenen Planungsmassnahmen zu Gunsten der Landschaft zu berücksichtigen (vgl. Kap. 1.3). Insbesondere ist anzuerkennen, dass die Gemeinde seit Mitte der 70er Jahre bis 2008 eine enorme Reduktion der Bauzonen in der Ebene zwischen Silsersee und Silvaplanersee vorgenommen hat, was eine langfristige Freihaltung dieser geschützten Landschaft sicherstellt. Der Baustandort Furtschellas bildet die einzig verbliebene, überbaute Bauzone und eignet sich nachweislich für eine touristische Nutzung. Eine Weiterentwicklung des Standortes, im Sinne der durch die Bergbahn bereits vorgegebenen touristischen Nutzung, ist daher als sinnvoll und gerechtfertigt zu beurteilen.

#### Beurteilung der Verträglichkeit mit dem BLN-Objekt 1908

Aus landschaftlicher Sicht kann mit den im Rahmen vorliegender Teilrevision vorgesehenen Massnahmen langfristig auf eine Verbesserung der landschaftlichen Situation in der betroffenen Landschaftskammer hingewirkt werden. Dem Grundsatz des BLN, wonach bestehende Landschaftsschäden bei jeder sich bietenden Gelegenheit zu korrigieren sind, kann damit entsprochen werden. Das Vorhaben wird insofern als verträglich mit den Schutzzielen des BLN-Objekts 1908 beurteilt.

Die Gemeinde hat das auf räumliche Entwicklung und Natur spezialisierte Büro RENAT mit einer landschaftlichen Beurteilung beauftragt (vgl. Beilage D,

Hotelprojekt Talstation Furtshellasbahn, landschaftliche Beurteilung). Die RENAT kommt dabei zu folgenden Schlüssen:

- Eine, die landschaftlichen Ansprüchen berücksichtigende Entwicklung des Gebietes ist vorteilhafter als das Festhalten an der heutigen Situation.
- Es wird die Entwicklungsoption empfohlen mit Weiterbestand der Anlage in Verbindung mit einer baulichen Erweiterung sowie landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen, welche die heutige Belastung so gut wie möglich reduzieren.

## 5 Planungsmittel

### 5.1 Teilrevision Baugesetz

Für die vorgesehene Hotelnutzung wird eine auf die konkreten Absichten und Bedürfnisse am Standort Furtshellas abgestimmte Spezialbauzone (Hotelzone Furtshellas, Art. 31a) neu ins Baugesetz aufgenommen. Das Zonenschema (Art. 14) wird entsprechend ergänzt. Innerhalb der Hotelzone sind lediglich Gastgewerbebetriebe, Bauten und Anlagen der Furtshellas-Bahn sowie in untergeordnetem Umfang Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Das Nutzungsmass wird auf maximal 8'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche festgelegt. Die Höhe von Gebäuden wird auf maximal 15.0 m für einzelne Gebäudeteile sowie auf 12 – 13 m als Richtwert für die übrigen Bauten festgelegt. Ein Anspruch auf die Maximalmasse (BGF und Höhe) besteht nicht wenn gestalterische Anliegen dagegen sprechen.

Für die Hotelzone gilt eine Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 4.2).

Die bisherigen Bestimmungen der Dorferweiterungszone Paschs werden, soweit sie den Baustandorts Furtshellas betreffen, gestrichen und durch die Hotelzone Furtshellas ersetzt.

### 5.2 Teilrevision Zonenplan

#### Hotelzone Furtshellas

Die bisher der Dorferweiterungszone Paschs, zugewiesene Fläche am Baustandort Furtshellas wird neu der Hotelzone Furtshellas zugewiesen. Die Abgrenzung der Bauzone wird entlang der Gewässer (Gewässerraum) sowie gegenüber dem Forstwerkhof (Trennung Hotelbetrieb und Forstbetrieb) um 1'776 m<sup>2</sup> reduziert. Die Fläche der Hotelzone beträgt insgesamt 12'723 m<sup>2</sup> ha und betrifft die Parzellen Nr. 2352, 2353 und 2831.

#### Landwirtschaftszone

Um eine klare räumliche Trennung zwischen dem Hotelbetrieb und dem Forstbetrieb zu gewährleisten, wird die obere Teilfläche des Areals im Bereich des Forstwerkhoofs aus der Bauzone entlassen und wie den angrenzenden Holzlagerplatz der Landwirtschaftszone zugewiesen.

#### Wintersportzone

Der unterste Abschnitt der Talabfahrtspiste wird gemäss Nutzungskonzept (vgl. Kapitel 4.1, Verlegung Talabfahrtspiste) nach Westen verlegt. Die Wintersportzone wird entsprechend angepasst. Die neue Wintersportzone führt durch Waldareal, weshalb eine Rodungsbewilligung erforderlich ist.

Die Langlaufloipe nach Fex Platta ist im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und wird von der vorliegenden Anpassung der Wintersportzone nicht tangiert.

#### Gewässerraum

Für die bestehenden, kanalisierten Fliessgewässer am Rande des Bergbahnareals wird der Gewässerraum festgelegt. Die betroffenen Gewässerabschnitte weisen eine Breite von 1.0 – 1.3 m auf. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Parkierungsfläche ist der Gewässerverlauf teilweise beeinträchtigt. Für die natürliche Gerinnesohlenbreite wird daher ein Korrekturfaktor von 1.5 angenommen. Gestützt auf die Berechnung gemäss Gewässerschutzverordnung Art. 41a Abs. 1 (Gewässerraum von Fliessgewässern in Schutzgebieten) ergibt sich eine Gewässerraumbreite von 14 m bzw. 17 m. Wo die Hochwassergefährdung über dieses Mass hinausgeht, wird die rote Gefahrenzone als Abgrenzung des Gewässerraumes herangezogen. Aufgrund der einseitig bereits bestehenden Bauzone (Parkierungsfläche) und im Hinblick auf eine optimale künftige Nutzung des Gebietes, wird der Gewässerraum teilweise asymmetrisch ausgeschieden. Die Sicherung des Gewässerraumes erfolgt mittels einer Gewässerraumzone gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung.

#### Statische Waldgrenze

Die bestehende statische Waldgrenze wird aufgrund der neuen Bauzonenabgrenzung auf die erforderlichen Abschnitte begrenzt.

### **5.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan**

Gemäss Nutzungskonzept soll am oberen Rand der Hotelzone eine Baumbepflanzung zum Zweck der Trennung zwischen Bergbahn-/Hotelareal einerseits und Forstareal andererseits angestrebt. Im Generellen Gestaltungsplan wird dazu ein entsprechender Bereich für Landschaftsgestaltung bezeichnet.

#### **5.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan**

Im Falle einer Überbauung des Bergbahnareals muss der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg verlegt werden. Der bestehende Weg wird daher aufgehoben und mit zwei Verbindungspunkten am unteren und oberen Rand der Hotelzone ersetzt.

#### **5.5 Übersichtsplan**

Zum besseren Verständnis der Nutzungsplanvorlage werden die Änderungen im rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan integriert dargestellt (vgl. Anhang).

Chur, 27. Februar / 7. November 2014 / 23. April 2015, 31. Juli 2015, Stauffer & Studach Raumentwicklung, DR, OM