

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. September 2012

Mitgeteilt den

19. September 2012

Protokoll Nr.

907

Ortsplanung Tujetsch

Regierungsbeschluss Nr. 1062 vom 29. November 2011 betreffend projektbezogene Nutzungsplanung Resort Dieni

Wiedererwägungsgesuch Gemeinde Tujetsch vom 19. Juli 2012

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Tujetsch** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung, deren Zielsetzung darin bestand, die erforderliche nutzungsplanerische Basis für die Bewilligung resp. Errichtung eines neuen Resorts im Gebiet "Dieni" bei der Talstation der Sedrun Bergbahnen AG zu schaffen. Die projektbezogene Nutzungsplanung bestand aus folgenden Planungsmitteln:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Teilrevision Resort Dieni
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Resort Dieni
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Teilrevision Resort Dieni
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Versorgung, Teilrevision Resort Dieni

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Tujetsch die üblichen Unterlagen ein (siehe RB Nr. 1062 vom 29. November 2011).

Anlass dieser Nutzungsplanungsvorlage bildet ein neu geplantes Resort bei der Talstation der Bergbahnen mit Hotels, Ferien- und Personalwohnungen sowie Dienstleistungsbetrieben. Um dieses Projekt planungs- und baurechtlich zu ermöglichen, wurde das Baugesetz mit einem Artikel "Resortzone Dieni" ergänzt, und im Zonenplan wurde die entsprechende Zone ausgeschieden. Im Generellen Erschliessungs-

plan wurde insbesondere die Parkierung geregelt, während im Generellen Gestaltungsplan die Nutzungen und verschiedene Bereiche sowie Gestaltungsrichtlinien (Firstrichtung, Geschosszahl) festgelegt wurden.

Mit Beschluss Nr. 1062 vom 29. November 2011 hatte die Regierung die projektbezogene Nutzungsplanung für die Bewilligung resp. Errichtung eines neuen Resorts mit verschiedenen Vorbehalten, Anliegen, Empfehlungen und Hinweisen genehmigt.

2. Weiterzug des Genehmigungsbeschlusses an das Verwaltungsgericht durch Pro Natura, WWF und den Schweizer Heimatschutz

Mit Eingabe vom 16. Januar 2012 zogen Pro Natura, WWF und der Schweizer Heimatschutz den Nutzungsplangenehmigungsbeschluss Nr. 1062 vom 29. November 2011 an das Verwaltungsgericht Graubünden weiter.

3. Vergleich

Während hängigem Gerichtsverfahren nahmen die Parteien Verhandlungen auf, die in eine aussergerichtliche Einigung vom 6. Juli 2012 mündeten. Darin erklären sich die Umweltschutzorganisationen bereit, ihre Beschwerde beim Verwaltungsgericht zurückzuziehen, sobald der Genehmigungsbeschluss Nr. 1062 vom 29. November 2011 wie folgt geändert und ergänzt werde:

a) In Bezug auf das Baugesetz

Art. 28^{bis} BauG (Zona da resort Dieni) soll teilweise neu formuliert und ergänzt werden. Die bisherigen Absätze 3 bis 5 sollen durch die folgenden zwei neuen Absätze (Abs. 3 und 4) ersetzt werden:

Abs. 3 (neu): Las utilisaziuns per intents da habitar cumpeglian habitaziuns primaras e secundaras sco era habitaziuns pil persunal. Las habitaziuns secundaras serestrenschan sin habitaziuns secundaras explotadas turisticamein.

Abs. 4 (neu): Ils proprietaris corrispundents dall'organisaziun indicada ston metter a disposiziun las habitaziuns secundaras explotadas turisticamein per cundiziuns conformas al marcau per schar vi. L'atgna utilisaziun dallas habitaziuns secundaras explotadas turisticamein astga importar per stagiun aulta sin il pli treis jamnas. Sco stagiuns aultas valan il temps denter miez december entochen suenter Pastgas ed ils meins

fenadur ed uost. Ordeifer la sesiun aulta astga il proprietari occupar la habitaziun il-limitadamein. Ina locaziun da habitaziuns secundaras explotadas als medems locataris sur pli liung temps (q.v.d. dapli che otg jamnas per onn) ei buca lubida.

Weiter soll ein zusätzlicher Absatz in Art. 28^{bis} BauG aufgenommen werden, der die Kontrolle der Vermietungspflicht regelt:

Abs. 7 (neu): *L'autorità da construcziun fa controllas davart l'observaziun dall'obligaziun da locaziun e dalla restricziun dall'atgna utilisaziun, ch'ei da tolerar dils proprietaris ed utilisaders dallas habitaziuns pertuccai. Sin damonda ei las informaziuns necessarias da dar all'autorità da construcziun. En special ei la concreta atgna utilisaziun e tala entras jasters da documentar detagliadamein enviers l'autorità da construcziun. Tier situaziuns illegalas vegn instradau ina procedura da restabiment ni/e da multa tenor las prescripziuns dalla lescha cantunala davart la planisaziun dil territori. En special sa l'autorità da construcziun far valer sfurzadamein l'obligaziun da locaziun e disponer scamonds d'utilisaziun e da habitar.*

Sodann soll Art. 28^{bis} Abs. 17 BauG aufgehoben und durch die folgenden vier zusätzlichen Absätze über die Etappierung ersetzt werden:

Abs. 14 (neu): *La Zona da resort Dieni vegn dada liber en quater etappas per surbaghegiar. Las singulas etappas ein fixadas el Plan d'areal.*

Abs. 16 (neu): *Ilis edifizis prevesi ell'emprema etappa san vegni realisai suenter che la revisiun dalla planisaziun locala ei entrada en vigur legala senza ina liberaziun separata. Per la mintgamai proxima etappa astgan permissiuns da construcziun mo vegnir concedidas sch'ilis suandonts criteris ein adempli cumulativ:*

- *La surfatschas d'alzada permessas per letgs explotai tenor il Plan general da formaziun ein surbaghegiadas cumplet en l'etappa precedentia e*
- *L'occupaziun dallas habitaziuns explotadas existentas en las etappas prece-dentas (senza hotel) munta ella media annuala dils davos dus onns a 30%. Per la liberaziun dalla quarta e davosa etappa munta l'occupaziun ella media annuala dils dus onns precedents a 35%.*

Abs. 17 (neu): *L'ademplida dils criteris corrispundents ei da cumprovar alla Regenza avon la concessiun dall'emprema permissiun da construcziun ella proxima etappa. La liberaziun dalla mintgamai proxima etappa munta ina midada dil Plan d'areal (tenor LPT exposiziun publica, conclus suprazonza communal, approvaziun Regenza, exposiziun da recuors). Plinavon veggian las organisaziuns digl ambient (Pro Natura,*

WWF, SL, BHS) e la populaziun informai en rama dall'exposiziun publica davart l'ademplida dils criteris.

Abs. 18 (neu): Ils implonts d'avertura vegnan medemamein eregi etappadamein correspondent als basegns dalla mintgamai etappa. Ils parcadis ein d'explotar.

b) In Bezug auf den Zonenplan 1:2000 Teilrevision Resort Dieni

Die Resortzone Dieni soll im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2255 verkleinert werden, wobei die entsprechende Fläche der Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Wintersportzone, zugewiesen werden soll (vgl. Plan da zonas 1:2000 revisiun parziala Dieni gemäss Vergleich vom 6. Juli 2012).

c) In Bezug auf den GGP 1:2000 Teilrevision Resort Dieni

Aufgrund der beantragten verkleinerten Resortzone sind analog dazu die entsprechenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan von der Genehmigung auszunehmen. Es handelt sich dabei um die Nutzung „Wohnen“ im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2255 sowie um einen Baubereich, um den öffentlichen Aussenraum und um begrünte Fläche, die im Bereich der nicht zu genehmigenden Resortzone liegen (vgl. Plan general da formaziun 1:2000 revisiun parziala Dieni gemäss Vergleich vom 6. Juli 2012).

d) In Bezug auf den GEP 1:2000 Verkehr, Teilrevision Dieni

Durch den Verzicht auf die Resortzone im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2255 wird im Bereich der nicht genehmigten Resortzone die „Parkierung, geplant“ ebenfalls nicht genehmigt.

e) Arealplan 1:2000 Resort Dieni

In einem neuen Arealplan 1:2000 vom 6. Juli 2012 wird die Etappierung der Überbauung festgelegt. Dieser Arealplan ist von der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vergleich vom 6. Juli 2012 als zusätzliches Planungsinstrument der Regierung zur Genehmigung nachgereicht worden. Die Freigabe der jeweils nächsten Bauetappe erfolgt über eine Änderung des Arealplanes.

f) Fazit

Dem Antrag der Gemeinde, die Resortzone im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2255 nicht zu genehmigen und die entsprechende Fläche der Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Wintersportzone, zuzuweisen, steht aus Sicht der Regierung nichts entgegen. Dies gilt auch für die daraus sich ergebende Anpassung von GGP und GEP. Der Arealplan 1:2000 Resort Dieni vom 6. Juli 2012 kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG und Art. 24 VRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Genehmigungsbeschluss Nr. 1062 vom 29. November 2011 zur Nutzungsplanung Resort Dieni vom 15. Mai 2011 wird als Folge des Vergleichs zwischen der Gemeinde Tujetsch und den Umweltorganisationen Pro Natura, WWF und Schweizer Heimatschutz vom 6. Juli 2012 wiedererwägungsweise wie folgt **geändert und ergänzt**:
 - a) Art. 28^{bis} BauG in der Fassung gemäss Gemeindebeschluss vom 15. Mai 2011 wird nicht genehmigt. Stattdessen wird Art. 28^{bis} BauG in der Fassung gemäss Vergleich vom 6. Juli 2012 genehmigt.
 - b) Im Zonenplan 1:2000 Teilrevision Resort Dieni vom 15. Mai 2011 wird die Resortzone im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2255 nicht genehmigt (Abgrenzung siehe Zonenplan gemäss Vergleich vom 6. Juli 2012). Die entsprechende Fläche wird der Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Wintersportzone, zugewiesen.
 - c) Im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision Resort Dieni vom 15. Mai 2011 werden alle Festlegungen im Bereich der nicht genehmigten Resortzone nicht genehmigt.

- d) Im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Teilrevision Resort Dieni vom 15. Mai 2011 werden alle Festlegungen im Bereich der nicht genehmigten Resortzone nicht genehmigt.
 - e) Der Arealplan 1:2000 Resort Dieni vom 6. Juli 2012 wird genehmigt.
- 2. Im Übrigen bleiben alle Vorbehalte, Anliegen, Empfehlungen, Hinweise und Auflagen des Genehmigungsbeschlusses Nr. 1062 vom 29. November 2011 weiterhin gültig.
 - 3. Der Gemeindevorstand Tujetsch wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Änderungen und Ergänzungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 - 4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 - 5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 - 6. Der Gemeindevorstand Tujetsch sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
 - 7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Age Group	Should Take Action (%)	Should Not Take Action (%)
18-29	85	15
30-49	85	15
50-69	85	15
70+	85	15



B. Jawski

Barbara Janom Steiner

Kieren

Dr. C. Riesen