



Kanton Graubünden

Gemeinde Celerina / Schlarigna

Ortsplanung Teilrevision „Lavinatschas“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

September 2003 / Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Konzept	2
3	Nutzungsplanung	3
3.1	Zonenplan Lavinatschas 1:1000	3
3.2	Genereller Gestaltungsplan Lavinatschas 1:1000/1:500	3
4	Verfahren	4

1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 16 (Villa Fellaria) ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise der Dorfzone zugeteilt. Die für die Sicherstellung der bestehenden Skeletonbahn ausgeschiedene Wintersportzone führt entlang der östlichen und südöstlichen Grenze der Parzelle.

Die Skeletonschlitten sind in den letzten Jahren aufgrund von technischen Verbesserungen an den Geräten und an der Bahn immer schneller geworden. Diese Entwicklung bringt es mit sich, dass die Bremsstrecke im Zielbereich verlängert werden musste. Aufgrund der aktuellen Situation wird der Zielauslauf über die Parzelle 16 geführt (siehe Hinweis gemäss Zonenplan Lavinatschas 1:1000). Die Grundeigentümer haben diese Situation bisher auf Zusehen hin toleriert, obwohl dafür keine Rechtsgrundlage (Wintersportzone) besteht.

Im Jahre 2002 haben die Eigentümer der Parz. Nr. 16 der Gemeinde ein Baugesuch für die Überbauung des östlichen Teils der Parzelle mit einem Wohnhaus eingereicht. Die Bewilligung und Realisierung dieses Bauvorhabens hätte die Erstellung des Zielauslaufs der Skeletonbahn in Zukunft verhindert. Die Gemeinde hat deshalb einerseits das Baubewilligungsverfahren sistiert und andererseits das Gespräch mit den Eigentümern der Parzelle Nr. 16 und mit den Verantwortlichen der Skeletonbahn gesucht.

Die Prüfung der Situation von Seiten der Verantwortlichen der Skeletonbahn hat ergeben, dass eine Verlegung oder Abänderung der Bahn technisch nicht möglich ist, und dass die Realisierung des oben erwähnten Bauvorhabens unweigerlich zur ersatzlosen Schliessung der Skeletonbahn führen würde. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 16 haben sich bereit erklärt, nach einer gemeinsamen Lösung zu suchen.

2 Konzept

Die Skeletonbahn ist für die Gemeinde Celerina eine Anlage von hohem öffentlichem Interesse. Der Verzicht auf diese einzigartige Bahn wäre mit einem bedeutenden Verlust an touristischer Attraktivität und internationalem Ansehen verbunden. Die Gemeindeexekutive hat sich daher grundsätzlich für die Erhaltung der Skeletonbahn ausgesprochen. Dazu stehen der Gemeinde grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- a) Schaffung des Nutzungsrechts über die Parzelle Nr. 16 durch Erweiterung der Wintersportzone, was vermutlich zu Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung führen könnte, oder
- b) Angebot eines flächengleichen Landabtausches.

Die Politische Gemeinde Celerina ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 615, welche direkt im Westen der Parzelle Nr. 16 anschliesst. Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist diese Parzelle weitgehend dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Aufgrund von intensiven Verhandlungen sind die Eigentümer der Parzelle Nr. 16 bereit, einem flächengleichen Landabtausch mit der Gemeinde Celerina zuzustimmen. Demnach würden die Eigentümer der Villa Fellaria im Bereich der heutigen Parzelle Nr. 615 Bauland erhalten. Im Gegenzug würde der Gemeinde im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 16 die gleiche Fläche Bauland zugeteilt.

Mit dem vorgeschlagenen Landabtausch könnten die Eigentümer der Villa Fellaria ihr Bauvorhaben ohne Behinderung des Skeletonbetriebs realisieren. Die Gemeinde ihrerseits kann die Voraussetzungen für den weiteren Bestand des Skeletonbetriebs schaffen. Durch die Zuteilung von Bauland behält sie zudem die Option für eine allfällige spätere Überbauung des neu zugeteilten Baulands offen (z. B. durch Integration der Skeletonbahn in einem Tunnel unter einem Wohngebäude).

Die Parzelle Nr. 615 ist von einer Mulde geprägt. Für die Überbauung dieser Liegenschaft drängt sich eine Auffüllung der Mulde auf. Dabei wird ein möglichst harmonischer Anschluss des Geländes am bestehenden Hügel der Villa Fellaria angestrebt.

3 Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan Lavinatschas 1:1000

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 615 im Umfang von 925.5 m² wird neu der Dorfzone zugeteilt. Der restliche Teil der Parzelle wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ein Streifen entlang der Kantonsstrasse ist für die Erstellung einer Bushaltestelle vorgesehen und verbleibt deshalb im Eigentum der Gemeinde bzw. im Übrigen Gemeindegebiet. Der flächengleiche Landabtausch zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der Villa Fellaria ist im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

3.2 Genereller Gestaltungsplan Lavinatschas 1:1000/1:500

Der Generelle Gestaltungsplan legt die erforderliche bzw. zulässige Geländeaufschüttung im Bereich der Parzelle Nr. 16 in Grundriss und Schnitt fest. Im Weiteren werden beide Parzellen der Quartierplanpflicht unterstellt. Die Quartierplanung dient insbesondere der Regelung der Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Bushaltestelle) und Gestaltung der Bauten (Lage und Form) auf beiden Parzellen.

4 Verfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden während der Zeit vom 9. bis 29. August 2005 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von der Möglichkeit Wünsche und Anträge einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Am 12. Dezember 2005 hat die Gemeindeversammlung die revidierten Planungsmittel genehmigt.

Chur, September 2003 / Dezember 2005, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM