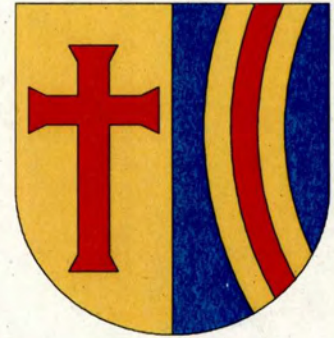


KANTON GRAUBÜNDEN
CHANTUN GRISCHUN

GEMEINDE TARASP
CUMÜN DA TARASP



Revision Ortsplanung

Teil 1: Hotel Tarasp

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Stand vom 07.Juli 2007

Zur Revision beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25.06.2007

Impressum:

Auftraggeber: Gemeinde Tarasp
Zeitspanne der Planung: 2003 – 2007/8
Verfasser des Berichts: GIS PLAN AG: Huser Peter
Auftragsgrundlage: ZLV vom 3.11.2003
Arbeitsprogramm und
Kostenschätzung vom: 14. April 2003
Kreditbeschluss der
Gemeindeversammlung: 28. April 2003

Stand der Bearbeitung:

KVP: Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. August 2006

Teil Hotel Tarasp der Gesamtrevision vorgezogen:

KVP Bericht Teil Hotel Tarasp vom 14.12.2006
(Aktennotiz Besprechung vom 23.11.2006)

AUF: Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 30.04.2007 (Teil Hotel Tarasp)
(Öffentliche Auflage vom 7.05.07 – 06.06.2007)

BEG: Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 07.07.2007 (Teil Hotel Tarasp)
Beschlissen von der Gemeinde am 25. Juni 2007; Abgabe zur Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)	1
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	1
1.2.1	Pendenzen und Bedürfnisse aus Sicht der Gemeinde	1
1.2.2	Empfehlungen/Vorbehalte der kantonalen Instanzen	1
1.2.3	Berücksichtigung der Richtplanung	2
1.2.4	Weitere Gründe	2
1.3	Revisionsziele	2
2	Allgemeines	3
2.1	Arbeitsgrundlage	3
2.2	Organisation des Planungsträgers	3
2.3	Ablauf der Planung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	3
2.5	Vorprüfung	4
2.6	Öffentliche Auflage	4
2.7	Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	6
3.2	Richtplanung	6
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.4	UEB	7
3.5	Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung	8
3.6	Inventare	9
3.7	Landwirtschaft	10
3.8	Wald	10
3.9	Gefahrenzonen	10
3.10	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	10
3.11	Gesetzliche Grundlagen	11
3.12	Weitere Grundlagen	11
4	Bestimmungen	11
4.1	Allgemein	11

4.2	Besondere Sachverhalte	11
4.2.1	Hotel Tarasp / Hotelzone	11
4.2.2	Verhältnis Zonenschema zu Generellem Gestaltungsplan	13
5	Bodennutzung / Zonenzuordnung (Teilrevision)	13
5.1	Allgemein	13
5.1.1	Siedlungsgebiet - Baugebiet	13
5.1.2	Natur und Landschaft	16
5.1.3	Gesellschaft und Wirtschaft	17
5.2	Besondere Nutzungsaspekte	18
5.2.1	Hotelzone	18
5.2.2	Zone für touristische Einrichtungen	18
5.2.3	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	18
5.2.4	Folgeplanungen	18
6	Gestaltung	18
6.1	Allgemein	18
6.2	Fontana: Hotel Tarasp	19
6.3	Siedlungsbereiche Curtin/Uorgia	20
7	Erschliessung	20
7.1	Allgemein	20
7.2	Kantonsstrasse	21
7.3	Parkierung	21
7.4	Fussweg Lai da Tarasp	22
7.5	Werkanlagen	22
8	Auswirkungen auf die Umwelt	22
8.1	Gewässerschutz	22

Anhang

Anhang 1:	Gemeindedatenblatt
Anhang 2:	Grundlage der Festsetzungen im Generellen Gestaltungsplan
Anhang 3:	Projektvorschlag Hotel Tarasp

Revision Grundordnung Gemeinde Tarasp

1 Anlass

1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)

Grundordnung aus dem Jahre 1990 mit einigen Teilrevisionen.

Nicht basierend auf der Grundlage der amtlichen Vermessung.

Fehlende Nachfrage in Curtin/Uorgia: Bauzone für Einheimische

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

1.2.1 Pendenzen und Bedürfnisse aus Sicht der Gemeinde

Allgemeine

- Waldfeststellungen im ganzen Gemeindegebiet
- Überprüfung einzelner Zonen, insbesondere in Vulpera und Fontana
- Prüfen ergänzender Parkierungsmöglichkeiten in Vulpera
- Mögliche Grundnutzung für die überbauten und für allfällige Schulerweiterungen notwendigen Flächen in Avrona
- Anpassungen im Erschliessungsplan: Kantonsstrasse Avrona, Zufahrt ab Talverbindung; Parkierungsregelungen.

Spezielle: Projekt Hotel Tarasp

- Anpassungen der Grundordnung im Bereich Fontana Sot, See, Uorgia, sodass das Projekt 'Hotel Tarasp' im Sinne der bereinigten Vorgaben der Gemeinde umgesetzt werden kann.

Ab Abschnitt 4. Seite 10ff wird der Planungs- und Mitwirkungsbericht Stand KVP vom 24.08.2006 soweit ergänzt resp. reduziert, dass das Projekt 'Hotel Tarasp' im Rahmen der Gesamtrevision der Grundordnung beurteilt werden kann.

1.2.2 Empfehlungen/Vorbehalte der kantonalen Instanzen

- Auf der Basis des Bundesinventars ISOS: 'Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz' ist die Grundordnung mit Instrumenten und Massnahmen für den Schutz der wertvollen Bausubstanz zu ergänzen.
- Im Raume Fontana Carola bestehen Konflikte zwischen Wald und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Tennisplatz, Parkierung, Trinkhalle), welche mit einer detaillierten Waldfeststellung zu klären sind.

1.2.3 Berücksichtigung der Richtplanung

- 09.SO.17 Historische Ortskerne Tarasp und Schlossbezirk; Umgebung Schloss und See, Nordwestansicht; Bedeutung national
- W-7512 Clemgiaschlucht: Hauhechel- und Erika-Föhrenwald auf Serpentin; Bedeutung regional
- I-1315 Val Plavna: Gletschervorfelde und Schwemmebene; Bedeutung national
- ✓ AM-106 Lai da Tarasp: Amphibienlaichgebiet; Bedeutung national
- ✓ FM-700 Lai Nair: Naturschutzgebiet, Flachmoor; Bedeutung national
- FM-17554 Avrona: Naturschutzgebiet, Flachmoor, Bedeutung regional
- 09.LS.03R Randgebiete des Nationalparks und Val Plavna; BLN 1915
- Plan directiv regional 1999: : RB 647 vom 25.April 2001

1.2.4 Weitere Gründe

- Abgleichung mit den Festlegungen der Waldentwicklungsplanung Unterengadin insbesondere Waldflächen, Schutzgebiete im Wald und Walderschliessung.
- Reduktion der Gefahrenzonenausscheidung auf die Erfassungsbereiche unter Überprüfung/Ergänzung der Gefahrenzonen.
- Umsetzung der summarischen geologischen Abklärungen zu den Trinkwasser- und Mineralquellgebieten mit der generellen Festlegung der Quellschutzzonen.
- Bauzone Curtin: Realisierungsprobleme, Promotion.
- Nachführung der Planakten: Zusammenführen der Teilrevisionen und Nachführen der Plangrundlage.

1.3 Revisionsziele

Aktualisierte Grundordnung

Verbesserte Randbedingungen und Steigerung der Attraktivität für Einwohner und Gewerbetreibende. Flexible Grundlagen für Entwicklung in Vulpera und Avrona.

2 Allgemeines

2.1 Arbeitsgrundlage

Zwischen der Gemeinde Tarasp und dem Amt für Raumplanung wurde mit Datum vom 02.11.03 eine Ziel- und Leistungsvereinbarung getroffen. Sie basiert auf dem Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung vom 17.04.03.

Die Gemeindeversammlung hat am 28.04.03 die notwendigen Kredite gutgeheissen.

2.2 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand hat die Planungsarbeiten im Rahmen seiner Sitzungen beraten. Für definierte Einzelfragen wurden ad hoc Ausschüsse geschaffen.

2.3 Ablauf der Planung

Die Revisionsarbeiten wurden im Jahre 2003 mit den Grundlagenarbeiten begonnen: Datenbeschaffung für digitale Bearbeitung, Absprachen Waldabgrenzungen, Erfassungsbereiche und Gefahrenzonen, Grundlagen Parkierung, Generelle Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen, alternative Regelungen der Wohnungsanteile im Zusammenhang mit QP Curtin/Uorgia.

Im Jahre 2004 wurden verschiedene Entwürfe der Pläne der Grundordnung diskutiert.

Dabei wurden die Bereinigungen einiger offener Fragen aufgeschoben als Folge verschiedener Umstände – insbesondere musste die Revision des KRG verfolgt werden und die laufende Erfassung der Infrastrukturanlagen (GEP) abgewartet werden.

Im Jahre 2005 wurden zusätzliche Fragen aktuell, die sich inhaltlich auf die Grundordnung auswirkten:

Als Folge der Verkaufsabsichten des Schlosses Tarasp wurde eine Planungszone erlassen, die am 6.Mai 2005 publiziert wurde.

Mit dem Kauf des Hotels Tarasp durch einen italienischen Investor ergaben sich im Raume Fontana Sot: See, Curtin, Uorgia neue Fragestellungen, die eine grundsätzliche Behandlung verlangten. In der Folge wurde eine Leitbildkommission geschaffen, die die Behandlungskriterien für die laufenden und absehbaren Projekte in Tarasp aufzuarbeiten hatte.

Im Jahre 2006 konnten die diversen Probleme soweit bereinigt werden, dass die Lösungsansätze, soweit sie Regelungen in der Grundordnung verlangten, formuliert und mit den Instrumenten der Raumplanung umgesetzt werden konnten.

Mit der Berichterstattung zur Vorprüfung wurde der Teil das Hotel Tarasp betreffend der Gesamtrevision vorgezogen.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Vor der öffentlichen Auflage erfolgt die Mitwirkung der Bevölkerung über die Mitarbeit vor allem in der Leitbildkommission, dem 'RundenTisch Vulpera', der Arbeitsgruppe Schloss Tarasp sowie über die Orientierungen und Diskussionen (Hotel Tarasp) oder

Umfragen (Parkierung) zu besonderen Problemkreisen.
Im Übrigen werden die Einwohner an den Gemeindeversammlungen laufend über die Planungsarbeiten orientiert.

2.5 Vorprüfung

2.5.1 VP Teil Hotel Tarasp

Die Abgabe der Akten zur KVP erfolgte im August 2006: Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. August 2006.

Für den Teil des Hotels Tarasp fand am 23. November 2007 eine Besprechung unter der Führung der Vertreter des AREs statt. Die zugehörige Besprechungsnotiz vom 14.12.2006 ersetzt den üblichen KVP-Bericht für den vorgezogenen Teil 'Hotel Tarasp'.

Zusammenfassend wurden folgende Kritiken und Genehmigungsvoraussetzungen festgehalten:

Die Seewiese liegt zwar laut RIP2000 in keinem behördenverbindlichen Schutzgebiet, ist aus landschaftlicher Sicht aber trotzdem sorgfältig zu behandeln.

Eine Gefährdung der angrenzenden Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ist auszuschliessen.

Das Hotelprojekt beeinträchtigt in der vorgelegten Ausprägung den unter nationalem Schutz stehenden Schlosshügel und die geschlossenen Siedlungsräume von Fontana, die zusammen mit der Siedlung Sparsels auch im ISOS hoch eingestuft werden.

Auf der Seewiese vertrage es namentlich keinerlei massive und auffällig geformte Bauten, die das Schloss Tarasp und die Kirche von Fontana konkurrenzieren. Die Seewiese sei Teil eines aus Sicht des Ortsbildschutzes wichtigen und freizuhaltenden Raumes.

Eine intensivere bauliche Nutzung im Bereiche der Seewiese und des bestehenden Hotel Tarasp könnte sich nur aus einer gesamtheitlichen Betrachtung rechtfertigen. Diese hat die öffentlichen Interessen an der vorgeschlagenen Lösung aufzuzeigen und die Massnahmen zur langfristigen ökonomischen Sicherstellung der Hotelnutzung zu gewährleisten.

2.5.2 VP Gesamtrevision

Der VP-Bericht zu allen abgelieferten Akten der Gesamtrevision steht noch aus.

2.6 Öffentliche Auflage > Teil Hotel Tarasp

Die öffentliche Auflage des vorgezogenen Teiles 'Hotel Tarasp' dauerte vom 7.05.07 bis 06.06.2007.

Vier betroffene Grundeigentümer reichten Wünsche und Anträge bei der Gemeinde ein.

- 1.1 GEP: Die Zu- bzw. Ausfahrt zur Einstellhalle gemäss 'plan general da preparaziun' sei nicht über die Parzelle Nr. 1250 zu führen.
- 1.2 Der Seeausfluss gemäss 'plan general da preparaziun' sei nicht über die Parzelle Nr. 1250 zu führen.
- 1.3 Der Quartierplan Curtin/Uorgia vom 8.12.1997, insbesondere die Art. 25, 26 und 27, seien beizubehalten.
- 1.4 Der öffentliche Fussweg, Trottoir, Wanderweg gemäss 'plan general da preparaziun' sei nicht über die Parzelle Nr. 1256 zu führen.
- 2.1 Die Parzellen Nr. 1150, 1151, 1156, 1157 und 1158 (soweit nicht Hotelzone) seien nicht einer Zone für öffentlich Bauten und Anlagen zuzuteilen.
- 2.2 Die Parzellen Nr. 1150 und 1151 seien nicht einer Parkierungsfläche zuzuordnen.
- 2.3 Die Parzellen Nr. 1150, 1151, 1156, 1157 und 1158 (soweit nicht Hotelzone) seien der Landschafts- und Naturschutzzone i.S. Art. 39 BauG Tarasp oder der Freihaltezone > Grundnutzung i.S. Art. 38 BauG Tarasp zuzuweisen.
- 2.4 Die Parzellen Nr. 1156, 1157 und 1158 (soweit nicht Hotelzone) seien der Wintersportzone zuzuweisen.
3. Übernahme der Anträge von Ziffer 2.
4. Betraf keine Festlegungen innerhalb des Revisionsperimeters.

Zum Antrag 'Parkierung' wurde festgestellt, dass die Teilrevision wegen des beschränkten Perimeters nicht ausreichend sicherstellen kann, dass das Parkierungskonzept eine Parkierungsfläche im Norden von Fontana vorsieht. Die Zuordnung zu einer Parkierungsfläche werde daher auf das Verfahren der Gesamtrevision verlagert.

Alle anderen Wünsche und Anträge wurden abgewiesen.

Die Beantwortung der Eingaben kann bei der Gemeindekanzlei abgerufen werden.

Trotzdem legte der Gemeindevorstand in der Folge der Gemeindeversammlung für den Zonenplan und den Generellen Gestaltungsplan einen um die Parzellen Nr. 1150, 1151, 1154, 1156 und 1157 reduzierten Revisionsperimeter vor. Damit sollte vermieden werden, dass das Revisionsverfahren mit Aspekten belastet und verzögert werden könnte, die mit dem Projekt keinen direkten Zusammenhang haben. Zudem sind einzelne konzeptionelle Ansätze (z.B. Parkierung) nur aus der Gesamtrevision ersichtlich, die der Bevölkerung noch nicht im Rahmen einer Auflage unterbreitet werden konnten. Eine Beschränkung auf projektbezogene Festlegungen drängte sich daher auf.

2.7 Gemeindeversammlung > Teil 1 Hotel Tarasp

Am 25. Juni 2007 hat die Gemeindeversammlung der Teilrevision 'Hotel Tarasp', umfassend:

Ergänzungen Baugesetz Art. 84 ff

Planausschnitte mit Änderungen:
ZONENPLAN 'Hotel Tarasp' 1:1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 'Hotel Tarasp' 1:1'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN 'Hotel Tarasp' 1: 1'000

zugestimmt.

Der Gemeindeversammlungsbeschluss wurde am 28.Juni 2007 im Kantonsamtsblatt und im lokalen Anzeiger publiziert.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Mit Ausnahme der Fruchtfolgeflächen sind keine Konzepte und Sachpläne des Bundes im Rahmen der OP zu beachten.

3.2 Richtplanung

- Kantonaler Richtplan: Stand: überarbeitet und verabschiedet durch die Regierung mit Beschluss vom 19.11.02, Reg.Prot. 1620.
09.SO.17: Historische Ortskerne Tarasp und Schlossbezirk (Z)
09.LS.03: Randgebiete des Nationalparks und Val Nuna - Val Plavna (F)
09.FS.10: Bestehendes Intensiverholungsgebiet Scuol (A)
AM-106: Amphibienlaichgebiet Lai da Tarasp von nationaler Bedeutung (F)
- Regionaler Richtplan RB 647 vom 26.04.2001
- Regionaler Richtplan Teile Touristische Nutzung des Inn, Variantenskipfahren (RB 698, 12.03.1991)
- Regionaler Richtplan Teil Beschneidung (RB 1782; 7.07.1992; Objektblatt Nr. 12.135: Festsetzung)
- Regionaler Richtplan Teile Materialgewinnung/Deponien, Landschaft, Tourismus: insb. Golf, Mountainbike-Wege und Langlaufloipen (RB 647,24.04.2001)

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Grundordnung der Gemeinde Tarasp besteht aus:

Planbezeichnung / Akte	Massstab	Datum Gemeinde- versammlung	Datum Genehmigung Regierung	Prot. Nr.
Ledscha da fabrica (Baugesetz) vom		01.01.1990	01.10.1990	2543
TR		03.10.1996	08.04.1997	638
TR		22.02.1996	23.04.1996	881
<u>Plan da zonas Fontana/Sparsels</u>	1:2'000	21.12.1989	01.10.1990	2543

	TR Fontana/Sparsels/Carola	1:2'000	25.07.1991	17.12.1991	3409
	TR Parkierungszone Sparsels	1:2'000	22.02.1996	23.04.1996	881
	TR Curtin/Uorgia	1:1000	03.10.1996	08.04.1997	638
	TR Chastè	1:2'000	19.11.1998	14.09.1999	1620
	TR Clüs	1:2'000	19.11.1998	14.09.1999	1620
<u>Plan da zonas</u>	<u>Vallatscha/Chaposch</u>	1:2'000	21.12.1989	01.10.1990	2543
	TR Zona da Deposit	1:2'000	10.08.1995	12.09.1995	2370
<u>Plan da zonas</u>	<u>Flurins/Sgné</u>	1:2'000	21.12.1989	01.10.1990	2543
<u>Plan da zonas</u>	<u>Chants</u>	1:1'000	03.10.1996	08.04.1997	638
<u>Plan da zonas</u>	<u>Vulpera</u>	1:2'000	21.12.1989	01.10.1990	2543
<u>Plan da zonas</u>	<u>Fontana Carola</u>	1:2'000	25.07.1991	17.12.1991	3409
<u>Plan da zonas</u>	<u>(Cumün)</u>	1:10'000	21.12.1989	01.10.1990	2543
	TR		25.07.1991	17.12.1991	3409
<u>Plan general da fuormaziun e da preparaziun</u>	<u>Curtin/Uorgia</u>	1:1'000	03.10.1996	08.04.1997	638
<u>Plan general d'avertura (GEP)</u>		1:5'000	21.12.1989	01.Okt. 1990	2543
	TR Clüs	1:5'000	19.Nov. 1998	14.Sept. 1999	1620
<u>Teilrichtplan Baugebiete</u>			4.Januar 1990	01.Okt.r 1990	2543

3.4 UEB

Das UEB wurde letztmals am 3.06.1992 bearbeitet.

Mit der laufenden Gesamtrevision werden vor allem Umzonungen (Aufhebung der Kurzzone, Schaffung der Hotelzone) vorgenommen. Die unüberbauten Flächen der Dorf- und Wohnzonen sind einzig mit einer Restfläche in Vulpera (Parz. 1234) erweitert worden. Da im Zeitraum 1992-2006 in den Dorf- und Wohnzonen keine Neubauten entstanden, ändert sich an der 1992 bilanzierten Bauzonenkapazität nichts Grundlegendes. Das bereitgestellt Angebot an nicht genutzten Bauzonenflächen beschränkt sich weiterhin auf den Raum Curtin/Uorgia mit seiner besonderen Geschichte (Landerwerb durch Gemeinde, Wettbewerbsverfahren und QP). Da die Bauzonengrösse auch nicht Anlass zur Revision war, wird die detaillierte Nachführung des UEB auf den Zeitpunkt der Genehmigung der Gesamtrevision verschoben.

Bericht vom 07.07.07

Übersicht Bauzonenflächen:

Zone	Fraktion	zcode	Fläche 2006 [m2]	Fläche 1992 [m2]	überbaut [m2]	nicht überbaut [m2]	%
Dorfzone / Zona dal cumün vegl		11110	44'208	44'170	40'920	3'250	
Funtana				8'640	8'640	0	
Sparsels/Schloss				10'830	10'500	330	3
Vallatscha				4'780	4'780		0
Chaposch				5'120	5'120		0
Flurins				4'600	4'600		0
Sgn./Chants				10'200	7'280	2'920	29
Zona dal cumün nuov				3'170	3'170		0
Wohnzone W2 / Zona d'abitar W2		11320	7'317	7'250	6'770	480	
Funtana				5'350	4'870	480	9
Chaposch				1'900	1'900		0
Vulpera			758				
Wohnzone W2 / Zona d'abitar W2 Curtin/Uorgia		11321	12'747	14'670	1'260	13'410	91
Wohnzone W4 / Zona d'abitar W4		11340	22'646				
Funtana							
Vulpera							
Zona da cura (Vulpera)				82'440	70'560	11'880	14
Hotelzone		13110	53'533				
Funtana							
Vulpera							
Zone für touristische Einrichtungen		13150	24'232				
Sparsels/Schloss							
Vulpera							
Subtotal			165'441	151'700	122'680	29'020	19
Gewerbezone / Zona da mansteranza		12210	6'592	6'580	4'930	1'650	25
Gewerbezone Vulpera		12211	12'638				
Zona per edifiziz et areals publics		13410	21'850	19'860	19'860		
Funtana				8'220	8'220		0
Vulpera				140	140		0
Fontana/Carola				11'500	11'500		0
Zone oeffl. Bauten und Anlagen Schloss Tarasp		13411	3'877				
Zone Schule Avrona		13440	12'654				
Zone Hofraum und Garten		13510	11'739				
Parkierungszone		13910	14'227				
Verkehrsfläche im Baugebiet		19110	24'959				
Total			273'977	198'000	167'330	30'670	

3.5 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

Ausgelöst durch den Erwerb des Hotels Tarasp durch einen italienischen Investor, hat die Gemeinde die Erarbeitung eines Leitbildes eingeleitet. Dieses soll nicht nur Grundlage für die Beurteilung des konkreten Investitionsprojektes bilden. Im Hinblick auf die vorgesehene Übernahme des Schlosses durch eine regionale Trägerschaft, die neue Führung der kantonalen Verbindungstrasse und die im Vergleich zu den Nachbargemeinden offenbar fehlende Attraktivität für Einwohner und Gewerbetreibende, ist für weitere Massnahmen ein Beurteilungsraster notwendig.

Diese Arbeiten werden von Stefan Forster begleitet (forster.lardon - umwelt.tourismus.kommunikation).

Daraus kann entnommen werden, dass die Hotellerie am Standort Tarasp und da insbesondere in Vulpera von regionaler Bedeutung ist. Sie hat in den vergangenen Jahren für hohe regionale Übernachtungszahlen und damit verbundenen Arbeitsplätzen gesorgt. Für die Gemeinde ist die Hotellerie daher ein bedeutender Wirtschaftszweig mit positiven Nebenwirkungen. Die Gemeinde hat folglich ein Interesse an der Optimierung der Randbedingungen für die Hotellerie.

Am Standort Fontana sind die wichtigsten touristischen Einrichtungen ausserhalb von Vulpera konzentriert: Skilift, Eisfläche, See, Spielplatz und Spielwiese, Ausgangspunkt diverser Wanderwege. Ohne eine Aktivierung des 'Hotel Tarasp' fehlt an diesem Standort ein Sammelpunkt und Restaurationsangebot. Ein Restaurationsangebot gehört nicht nur zur touristischen Infrastruktur an diesem zentralen Ort, sondern hat aus Sicht der Gemeinde auch eine wichtige Funktion als Treffpunkt für die Bevölkerung. Eine grundsätzliche Unterstützung des Projektes durch die Gemeinde liegt daher auf der Hand.

3.6 Inventare

- Natur und Landschaft

Von den Inventaren des Amtes für Natur und Umwelt wurde am 21.03.2006 eine aktualisierte Fassung bezogen. Im Perimeter der Teilrevision 'Hotel Tarasp' hat es keine Schutzobjekte. Das Objekt 'AM-106': Lai da Tarasp erfasst das westliche Seeufer nicht. Das Objekt L1223 (Schlosshügel) grenzt im Norden an das von der Teilrevision tangierte Siedlungsgebiet.

Objekt	Name	Massnahme OP	Bemerkung
Am-106	Lai da Tarasp	NSZ-Grundnutzung	Abgrenzung angepasst
Am-106	Lai da Tarasp (Umgebung)	NSZ	Abgrenzung angepasst
L1223	Tarasp	LSZ	ohne Wintersportflächen, Schloss spez.Massn.

- Fuss- und Wanderwege

Die Grundlage entspricht dem Stand vom September 2003.

- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
(www.viastoria.ch/D/Inventare/IVS.htm)

Im Raume des Sees/Hotel Tarasp treffen sich die historischen Verbindungen Vulpera-Sparsels-Tarasp/Fontana (Saumweg Objekt Nr. 2062.1), Tarasp/Fontana-Avrone (Objekt Nr. 2068) mit dem Weg Scuol-Tarasp/Fontana (Objekt Nr. 2062.2). Sie haben alle nur lokale Bedeutung. Durch vorgesehene bauliche Massnahmen wird keine Weg-Substanz gefährdet.

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) vom 08.08.1982
(www.isos.ch/de/nationale/index.asp)

- Wasserversorgungsatlas

Die Grundlage entspricht dem Stand vom August 2004.

3.7 Landwirtschaft

Im Rahmen des Projektes landwirtschaftliche Nutzflächen des Bundes werden im Kanton Graubünden gemäss kantonalem Konzept 'Bereinigung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (LWN) in Verbindung mit der Erneuerung und Nachführung der amtlichen Vermessung (AV)' die landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgearbeitet und bereinigt (RB vom 11.09.2001; www.alsv.gr.ch/av/pdf/KO_LWN_AV.pdf).

Diese Grundlage ist aus Sicht der OP im Kontext mit der Waldabgrenzung, den Erfassungsbereichen für die detaillierte Ausscheidung der Gefahrenzonen und den Gefahrenzonenplänen zu sehen.

3.8 Wald

Für das Unterengadin liegt ein genehmigter Waldentwicklungsplan vor (RB 1904, 26.10.1999).

Die Waldfeststellungen wurden im Jahre 1999 teilweise vorbereitet (Avrona).

Ein Entwurf der Waldabgrenzung und der statischen Waldgrenzen datiert vom 24.03.2005.

Der Entwurf bildete Arbeitsgrundlage für den Sachbearbeiter Projekt LWN Gemeinde Tarasp sowie für das AfW bei der Überarbeitung der Erfassungsbereiche.

Über die Grundsätze der Waldrandnachführung und die Ausscheidungskriterien gibt die 'Entscheidungshilfe für die Waldrandnachführung' Auskunft (www.alsv.gr.ch/av/pdf/Waldrandnachfuehrung.pdf).

Die definitive Waldabgrenzung (und damit auch der Erfassungsbereiche resp. der Gefahrenzonen) soll in Kenntnis der Ergebnisse aus dem Projekt LWN erfolgen. Diese sollten im Jahre 2007 vorliegen.

3.9 Gefahrenzonen

Die Erfassungsbereiche für die Gefahrenzonen waren vorhanden, mussten aber in Zusammenarbeit mit dem AfW überarbeitet werden (Basis für Projekt LWN, Anpassung aufgrund LWN).

Neu beurteilt wurde die Gefahrenzone im Bereich der Trinkhalle am Innufer.

Die Begehung im Raume See/Hotel Tarasp ergab keinen Hinweis auf eine besondere Naturgefahrenlage.

3.10 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Der 'Bericht zur summarischen Ausscheidung der Quellschutzzonen in der Gemeinde Tarasp' datiert vom 18.März 2005

Die Bearbeitung erfolgte durch den Geologen Merz Matthias, Scuol.

Siehe auch: *Die CO₂-reichen Mineralquellen von Scuol-Tarasp*
www.angewandte-geologie.ch/Dokumente/Archiv/Vol92/92_4Bissig-Mineralquellen.pdf

3.11 Gesetzliche Grundlagen

Die Revision stützt sich auf das neue KRG vom 6.12.2004 und die neue KRVO vom 24.05.2005.

3.12 Weitere Grundlagen

Musterbaugesetz 05/06

Daten der amtlichen Vermessung für die Siedlungsbereiche.

Projekt des Tiefbauamtes für den Anschluss an die Engadinerstrasse.

Hydrologische Voruntersuchung zu Projekt 'Hotelneubau mit Kuppelrestaurant Tarasp-Fontana vom 14.02.07; Verfasser: Bonanomi AG.

Lai da Tarasp – Untersuchungen 1993 – 1995 vom August 1995; Verfasser: Fornat

4 Bestimmungen

4.1 Allgemein

Das kommunale Baugesetz wird im Rahmen der Gesamtrevision der Grundordnung vollständig überarbeitet. Der Entwurf der Gemeinde liegt zur Zeit bei den Vorprüfungsinstanzen.

Für die vorliegende Teilrevision werden einzelne Bestimmungen vorweggenommen. In die Systematik des geltenden Rechts lassen sich diese nicht so eindeutig einbinden. Die notwendigen Bestimmungen werden daher als 'Paket' an das Ende des geltenden Baugesetzes gesetzt, in der Meinung und Absicht, dass in der Gesamtrevision diese Artikel in der definitiven Systematik übernommen werden.

4.2 Besondere Sachverhalte

4.2.1 Hotelzone / Hotel Tarasp

Unter dem Stichwort 'Hotel Tarasp' wird ein Vorhaben zusammengefasst, dass sich aus dem Kauf des baufälligen, nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden und aus einer Konkursmasse verbleibenden Hotels auf der Parzelle Nr. 1252 in Fontana durch einen italienischen Investor ergab.

Das Projekt umfasst neben dem alten Hotelgebäude insbesondere die Parzellen Nr. 1158, 1252 und 1253.

Das Projekt umfasst einen Hotelbetrieb im herkömmlichen Sinn, ergänzt mit einem Appartementteil, mit dem wie üblich der Hotelbetrieb mitfinanziert werden soll.

Dieses Vorgehen wurde am selben Standort anfangs der 90er-Jahre bereits einmal durchgespielt. U.a. wegen der fehlenden Absicherung der Finanzströme hat der Hotelbetrieb trotzdem nicht überlebt.

Der kantonsweit in mehreren Fällen praktizierte betriebliche Ansatz soll trotzdem auch in Tarasp grundsätzlich möglich sein – jedoch nicht mehr ohne klare Rahmenbedingungen.

Da die Gemeinde Tarasp über ausreichend Bauland zu Wohnzwecken verfügt, kann die Lösung für gastgewerbliche Betrieb nicht über Zonen für Wohnnutzungen, sondern muss über eine Hotelzone führen. Darin ist für die typische Nutzungskombination des Gastgewerbes – nämlich Wohnen, gastgewerbliche und touristische Dienstleistungen, Erholung - die Randbedingungen so zu umreissen, dass betrieblich und volkswirtschaftlich Zielsetzungen erreicht werden können.

Die betriebliche Lage ist bei etlichen gastgewerblichen Betrieben in Tarasp ähnlich, sodass sich eine allgemeiner anwendbare Lösung aufdrängt.

Dabei soll es nicht Aufgabe des Baugesetzes sein, für das Bettenangebot Vorgaben zum 'räumlichen Layout' zu machen; jedoch soll verhindert werden, dass das Bettenangebot in Wohnungen ungenügend genutzt wird und das finanzielle Mittel, die sich aus dem Verkauf resp. der Nutzung dieses Bettenangebotes in Wohnungen nicht der Investitions- und Betriebsrechnung des zugeordneten Hotelbetriebes angerechnet werden. Weiter soll auch das Bettenangebot in den zulässigen Wohnungen genauso wie das traditionelle Bettenangebot in Zimmern mit den üblichen Hoteldienstleistungen wie Reservation/Vermietung, Reinigung, Parkierung, Restaurants-, Wellness- und Sportangebot verbunden sein, sodass für diese Dienstleistungen auch bei langfristiger Vermietung der Wohnungen ein finanzieller Grundstock in der Betriebsrechnung abgedeckt ist.

Da der Verkauf von 'Betriebseinheiten' wesentliche iuristischen Elemente einer Trennung aufweist, die mit der Bindung über zu erwerbende und damit betrieblich zu aktivierende Dienstleistungen nur geringfügig gemildert werden, ist bei der Umsetzung dieses Modells der Hotelzone konsequenterweise anzustreben, dass keine Verkäufe zulässig sind. Langfristige Mietverträge wären einem Verkauf vorzuziehen, auch wenn damit die Nutzungsintensität in der Regel reduziert wird.

Die spekulationsträchtige und risikobehaftete Tourismuswirtschaft garantiert eine zusammengefasste Bewirtschaftung von eigentumsmäßig getrennten Betriebseinheiten höchstens kurzfristig. Die Interessen der Gemeinde müssen jedoch über einen längeren Zeitraum sichergestellt werden.

Die in Art. 88 Abs. 3 BauG geforderte vertragliche Vereinbarung steht noch aus, folglich auch die Abgrenzung des Vertragsgebietes im Zonenplan.

Die im Baugesetz neu definierte Hotelzone regelt die notwendigen Rahmenbedingungen für die Nutzung der in dieser Form zulässigen Betriebseinheiten. Die konkreten Nutzungsvorgaben und Baumasse sind wegen der nach Lage und Örtlichkeit unterschiedlichen Voraussetzungen im Generellen Gestaltungsplan festzulegen.

Das Modell 'Hotelzone' wird von der betroffenen Branche skeptisch beurteilt. Der Betrieb eines Hotels sei in Tarasp, ökonomisch betrachtet, nicht möglich. Ohne den Einsatz von Mitteln à fonds perdu bei der Anfangsinvestition oder einer anstehenden Sanierung, wie dies auch im Falle des Hotels Tarasp geschehe, werde kein Betrieb

aufgenommen resp. weitergeführt.

Die Alternative heisst 'Wohnzone', welche dem Betriebsinhaber erlaubt, den Hotelbetrieb aufzugeben und statt dessen eine Wohnanlage zu erstellen, die aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre wohl vor allem aus Zweitwohnungen bestehen wird. Die Umlagerung von Hotelbetten in Zweitwohnungsbetten führt aber fast zwingend zu einer Reduktion der Übernachtungszahlen, damit zu einer verminderten Nachfrage nach weiteren Dienstleistungsangeboten und folglich zu einer Reduktion von Arbeitsplätzen.

Die raumplanerische Behandlung der Rahmenbedingungen für das Bettenangebot sollte regional abgestimmt und mit einem Schwerpunkt umgesetzt werden. Als solcher Schwerpunkt könnte Tarasp-Vulpera allenfalls gesehen werden.

Weitere Standorte für Hotelzonen sind also noch keineswegs gesichert. Die Diskussionen im Rahmen des Leitbildes von Tarasp, event. regional abgestützte Abklärungen sowie die Erwägungen im VP-Bericht werden das Vorgehen bestimmen.

Für den Standort 'Fontana' könnte die Wohnzone als begrenzte Alternative zur Hotelzone deshalb zur Diskussion stehen, weil die Flächen im westlichen Teil (Parz.Nr. 1253, 1259) im Eigentum der Gemeinde sind und folglich beim Verkauf Nutzungsvorgaben weitergereicht werden könnten. Abzuwägen ist, dass erstens in unmittelbarer Nähe (Curtin) ausreichend Flächen in Wohnzonen zur Verfügung stehen, zweitens der zentrale Standort für eine Hotelanlage äusserst attraktiv ist und drittens das Projekt von einem Investor gezielt vorangetrieben wird.

4.2.2 Verhältnis Zonenschema zu Generellem Gestaltungsplan

In Tarasp ist auf die kleinräumigen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grunde werden im Zonenschema Grundmasse festgelegt mit den ausdrücklichen Hinweisen, dass im Generellen Gestaltungsplan Abweichungen vorgegeben werden können.

5 Bodennutzung / Zonenzuordnung (Teilrevision)

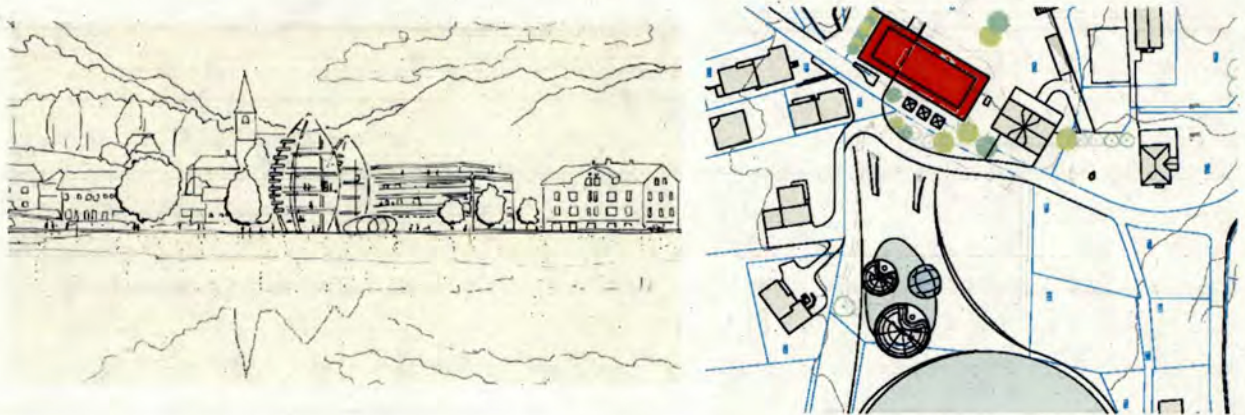
5.1 Allgemein

Diese Teilrevision zieht die Behandlung für ein Teilgebiet in Fontana im Rahmen der Gesamtrevision der Grundordnung vor. Für die Darstellung der Gesamtsicht sei auf den Bericht zuhanden der Vorprüfung vom 24.08.2006 verwiesen.

5.1.1 Siedlungsgebiet - Baugebiet

Die Teilrevision betrifft den westlichen Seeanstoss und den zum offenen Bächlein abfallenden Hang nördlich des Schulhauses. Die heutige Nutzung besteht von Ost nach West aus einem Kinderspielplatz mit Geräten und Nebenbauten, dem an der Kantonsstrasse stehenden Hotelbau, dem zugehörigen Gartenbereich und dem noch nicht überbauten resp. genutzten Teil Uorgia des Quartierplanes Curtin/Uorgia. Der nördliche Seeanstoss bis zur Strasse nach Avrona wird als freie Spielwiese genutzt.

Die Teilrevision wurde vor zwei Jahren ausgelöst durch ein Hotelprojekt, das mit einem turmartigen Blickfang zwischen Hotel und See auf sich aufmerksam machte.



Bei diesem Projektvorschlag bestand die Gefahr, dass eine Profanbaute die bestehenden Wahrzeichen von Fontana – den Schlosshügel mit dem Schloss Tarasp und der im späten 18.Jh. erstellten Barockkirche – unnötig konkurrenziert. Auch wenn touristische Bauten in den letzten Jahren zu Kultobjekten wurden, so bestand in diesem Falle bereits auf Stufe der Gemeinde die Meinung, dass weder die Funktion noch der Bauträger oder Architekt eine derartige Auszeichnung beanspruchen könne.

Dem Bauprojekt wurde zugestanden, dass der vorgesehene Hotelbetrieb mit einem 'Markenzeichen' auf sich aufmerksam machen kann, wenn damit der zur Zeit eher stiefmütterlich behandelte Seeanstoss mit Wiese, Hotel- und Schulliegenschaft aufgewertet werden kann.

Die aus Sicht der Gemeinde geglückte Lösung zeigt eine Baute mit einem flachen Kuppeldach, deren Erdgeschoss auf Seehöhe liegt.

Sie drängt sich nicht durch eine markante Erscheinung im Grossraum auf, sondern macht quasi nur auf 'Augenhöhe' im Kleinraum Seeanstoss und Zufahrt Kantonsstrasse von Norden auf sich aufmerksam. Schloss und Kirche bleiben die bestimmenden Merkmale auch auf der Seewiese und am Seeufer.

Das nicht den traditionellen Bauweisen angepasste Objekt markiert die diesen Kleinraum bestimmende touristische Funktion. Diese Funktion des Sees, der Seewiese und der unmittelbar angrenzenden Baukörper bestimmen die ortsbauliche Situation seit mehr als einem Jahrhundert.

Die auch im übergeordneten Recht postulierten Zielbereiche der Ökonomie und der Gesellschaft sind bei einer zeitgemässen Fortführung einer bewährten Funktion genauso zu beachten wie die der Bewahrung verpflichteten Aspekte der Siedlungsgestaltung. Diese Grundannahme stand der Betreuung und Begleitung des Projektes durch die Instanzen der Gemeinde im Vordergrund. Die verschiedenen Bearbeitungsschritte haben aus Sicht der Gemeinde zu einem ausgewogenen Vorhaben geführt, das keine grundsätzlichen Werte in Frage stellt. Sollten künftige Wertvorstellungen die vorgesehene Beanspruchung der Seewiese ablehnen, so steht

der nicht allzu hohe Investitionswert des Objektes einem Rückbau wohl kaum entgegen!

Stand KVP



Stand Auflage/Beschluss



Die Baute beherbergt neben der Wellnessanlage auch öffentlich zugängliche Restaurants- und Informationsräume. Die Verbindung zu den Übernachtungsangeboten erfolgt ober- und unterirdisch. Diese bauliche Trennung ermöglicht einen unabhängigen Betrieb, sodass Restaurants- und Informationsräume auch ausser der Hochsaison betrieben werden können.

Im Untergeschoss sind weiter die notwendigen Nebenräume für die Nutzung der nördlich angrenzenden Sport- und Freifläche untergebracht. Diese wird im Winter für Eissportaktivitäten genutzt, im Sommer als Spielwiese. Diese Fläche soll öffentlich zugänglich sein, weshalb eine Zuordnung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgenommen wurde.

Die weitere anschliessenden Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (nördlich der Strasse nach Avrona) dienen der Deckung des Spitzenbedarfes für die Parkierung (Schlossbesucher, Tagestouristen) und ergänzen die restlichen noch vorgesehenen Hauptanlagen (siehe Bericht Stand VP).-

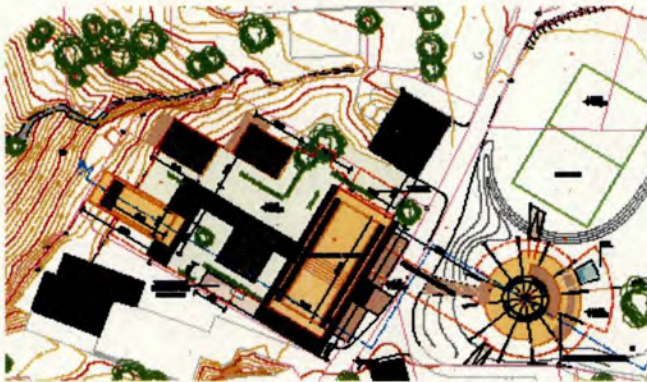
Das vorgesehene und in der Hotelzone zulässige Übernachtungsangebot besteht aus eher traditionellen Zimmerangeboten und Wohnungseinheiten. Diese werden in getrennten Bauten angeboten.

In einem ersten Vorschlag (Stand KVP) war beabsichtigt, für den bestehenden 3-geschossigen Baukörper eine Baute mit 4 Geschossen (3 Geschosse plus Attikageschoss) zuzulassen.



Die Auswertung der

Stellungnahmen (u.a. Bericht KVP) führte zu einer Überarbeitung. Die Wahrung der ortsbaulichen Massstäblichkeit als Randbedingung für die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungsangebote konnte besser erfüllt werden mit einer Verteilung auf weitere Baukörper. Der Hauptbau konnte damit um ein Geschoss reduziert werden.



Die Baukörper mit dem eher traditionellen Übernachtungsangebot können sich in der Erscheinung von den restlichen Angeboten unterscheiden.

Die einzelnen Baukörper werden mit eingeschossigen Bauten verbunden, die zudem Teil der Gartengestaltung sein sollen. Weiträumige Durchsichten sind damit nicht verstellt.

Die Ausdehnung der Hotelzone erlaubt die Erstellung von zusätzlichen Bauten nordwestlich des Schulhauses, die bereits Bestandteil des Quartierplanes Curtin/Uorgia waren und bereits damals ortsbaulich vertreten werden konnten.

Da verschiedene Detailfragen (vertragliche Sicherung Konzept Hotelbetrieb, Verlegung Kantonsstrasse, Lösung Parkierung, Landumlegung, Bereinigung Dienstbarkeiten, Kostenverteilungen usw.) in der Grundordnung nicht gelöst werden, ist eine Quartierplanpflicht festgelegt.

5.1.2 Natur und Landschaft

Die Gemeinde Tarasp wird im Talbereich durch eine in weiten Teilen intakte Kulturlandschaft geprägt und beeindruckt im südlichen, höher gelegenen Teil durch die ausgedehnten Wälder und eine eindruckliche Gebirgslandschaft mit wenig sichtbaren Eingriffen.

Touristisch bedingte Eingriffe in diese Landschaften beschränken sich auf die traditionelle Bäderinfrastruktur mit den Hotel- und Parkanlagen in Vulpera, den Golfplatz und die Wintersportanlagen in Fontana.

Neue Vorhaben sind aufgrund der Revisionsakten möglich, beschränken sich aber auf Flächen, die de facto bereits heute touristisch genutzt werden oder durch die Wahl der Standorte das Erlebnis der intakten Kulturlandschaft nicht schmälern.

Der Taraspersee, dessen westliches Ufer als erlebbares Element Teil des Projektes 'Hotel Tarasp' wird, wurde vor Jahrhunderten künstlich angelegt. Das zeigt auch der

geradlinige Abschlussdamm auf dieser Seite an. Insofern können kleinräumige Massnahmen, die das westliche Seeufer vermehrt als Naherholungsraum nutzen und in den Siedlungsrand einbinden, einen bestehenden Zustand durchaus verbessern. Mit der geringfügigen Anhebung des Geländes im südlichen Teil des dem Damm vorgelagerten Geländes und dem mit seiner Form nicht aufdringlichen Schalenbau wird die Wirkung des künstlichen Dammes gebrochen. Im nördlichen Teil erhält der Damm eine Doppelfunktion als Tribüne und Schutzwall.

Weder die hydrogeologischen Untersuchungen noch die limnologischen und pflanzenkundlichen Abklärungen der Fornat verweisen auf dauernde Beeinträchtigungen von Flora und Fauna im Abflussbereich des Sees, d.h. am westlichen Seeufer als Folge der vorgesehenen Bauten und Anlagen.

Die am westlichen Seeufer zugelassenen siedlungsbezogenen Nutzungen schmälern die notwendigen und vorgesehenen Schutzmassnahmen der verbleibenden Uferbereiche nicht (siehe Bericht Stand KVP).

Eine Gefährdung durch eine allenfalls publikumsintensivere Nutzung des westlichen und südwestlichen Seeufers kann nicht ganz ausgeschlossen werden. Gezielte Massnahmen sind bei der Führung der Spazierwege und der Gestaltung der Aussenbereiche des Kuppelbaus im Baubewilligungsverfahren anzuordnen oder bei dem noch anstehenden Quartierplanverfahren resp der Gesamtrevision festzulegen.

Die Überprüfung der Gefahrensituation hat im Perimeter der Teilrevision keine ergänzenden Massnahmen zur Folge.

5.1.3 Gesellschaft und Wirtschaft

Die mit der Revision von 1990 verbesserte Situation im Baulandangebot hat nicht ausgereicht, Einwohner nach Tarasp zu locken. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist daher von vorrangiger Bedeutung. In der Gemeinde ist dies praktisch nur über Investitionen im Bereiche Tourismus möglich (Projekte Schloss Tarasp, Hotel Tarasp). Dazu hilfreich ist eine verbesserte, zumindest regional abgestützte und koordinierte Promotion der Potentiale (Schloss Tarasp, Wellness/Bäder, Natur und Landschaft) und Kapazitäten (Hotellerie). Dabei sind für die Gemeinde vor allem auch die Arbeitsplätze von Bedeutung, die im weiteren Umfeld der Tourismusindustrie anfallen und einer Familie als Erwerbsquelle dienen können. Familien sind in der Regel für die Gemeinde auch attraktivere Steuerzahler als jüngere, nur saisonal beschäftigte Personen.

Mit dem Hotel Tarasp unterstützt die Gemeinde ein Vorhaben, dass den Bestand eines Hotelbetriebes in Fontana sichern soll und damit auch ein für Ortsansässige wichtiger Treffpunkt bestehen bleibt. Die bauliche Trennung von Hoteldienstleistungen i.e.S. von den auch öffentlich verfügbaren gastgewerblichen Dienstleistungen (insb. Restaurant) erlaubt zudem eher auch einen Betrieb ausserhalb der Hochsaison.

5.2 Besondere Nutzungsaspekte

5.2.1 Hotelzone

Wie unter 4.2.1 erläutert, bleibt die Hotelzone gastgewerblichen Betrieben vorbehalten. Darunter fallen auch Bauten mit Wohneinheiten, die hotelmässig bewirtschaftet werden und deren Nutzung mit der Beanspruchung von Hoteldienstleistungen verbunden ist. Diese Verknüpfung, die bei der Investitions- und Betriebsrechnung eine Mischrechnung erlaubt, ist vertraglich abzusichern.

Die Schaffung der Hotelzone wird auch in Vulpera dazu führen, die Nutzungsordnung neu zu regeln, trotz der Bedenken grundsätzlicher Art der örtlichen Hoteliers.

5.2.2 Zone für touristische Einrichtungen

Die Zone für touristische Einrichtungen erfasst alle Flächen, deren Nutzung einen touristischen Aspekt aufweist. Darunter fallen insbesondere Sport- und Erholungsanlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die kantonale Zonenbestimmung diese Bedürfnisse deckt.

In Fontana handelt es sich um Nebenanlagen, die vom Hotel Tarasp betrieben werden könnten, aber öffentlich zugänglich sein sollen. Aus diesem Grunde wird diese Fläche im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Enteignungsrechtes der ZöBA zugewiesen. Findet sich vor dem Genehmigungsentscheid der Gesamtrevision eine einvernehmliche Lösung für den Landerwerb der Parzellen Nr. 1150, 1151, 1156 und 1157, so könnte der Zone für touristische Einrichtungen der Vorzug gegeben.

5.2.3 Zone öffentliche Bauten und Anlagen

Neu wird die Sportfläche resp. der Eisplatz in Fontana der ZöBA zugeteilt.

5.2.4 Folgeplanungen

Die Grundordnung sieht folgende Folgeplanungen vor:

Quartierplanungen:

Uorgia, Hotel Tarasp (Fontana): Anpassung an Projekt Hotel Tarasp
(Im Rahmen der Gesamtrevision auf die Parzellen Nr. 1150, 1151, 1156 und 1157 auszudehnen)

Curtin (Fontana): Überarbeitung notwendig > Festlegung Teil der Gesamtrevision

6 Gestaltung

6.1 Allgemein

Die Gemeinde Tarasp kennt heute keinen Generellen Gestaltungsplan. Dieses Instrument ist neu.

Der Generelle Gestaltungsplan wird gemäss Vorgaben der Gesamtrevision (siehe Akten Stand KVP) eingesetzt für:

- Die Darstellung der Klassierung der bestehende Bausubstanz, auf der die materiellen Rahmenbedingungen (Schutz- und Erhaltungsanweisungen) für das Baubewilligungsverfahren basieren;
Es werden vier Schutztypen bezeichnet:
 1. Historisch bedeutende Bauten und Anlagen,
 2. (Generell) geschützte Bauten und Anlagen,
 3. Bauten mit erhaltenswerten Bauteilen (Ergebnis der Detailuntersuchung) wobei auch deren Stellung und Volumen erhaltenswert sein kann,
 4. Bauten, deren Stellung, Volumen für die Definition des Aussenraumes erhaltenswert ist.Das begleitende Gebäudeinventar ist im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu ergänzen. Z.Zt. besteht nur eine Grobbeurteilung einzelner Bauten.
- Die Festlegung der Baumasse abweichend von den im Zonenschema festgelegten Massen, angepasst auf eine konkrete Situation;
- Die Festlegung von Baustandorten, Bau- und Dachformen
- Die Ergänzung und/oder nähere Bezeichnung der Nutzungsvorgaben des Zonenplanes;
- Die Bezeichnung von weiteren Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen, wie offene Gewässer, Alleen, Natur- und Kulturobjekte und dgl..

Soweit das Baugesetz keine Regelung zu den Instrumenten des Gestaltungsplanes enthält, hat die Beschreibung in der Legende die Rechtswirkung ausreichend zu definieren.

Die Baustandorte als spezielle Bereiche werden mit den im KRG definierten Baulinien begrenzt. Eine speziell bezeichnete Gewässerabstandsbaulinie ist nicht vorgesehen, auch wenn die Begrenzungsbaulinie des Baustandortes den ordentlichen Abstand punktuell unterschreitet. Der Gewässerabstand bleibt immer grösser als 5 m.

Im Perimeter der Teilrevision 'Hotel Tarasp' werden die Bauhöhen als maximale Höhenkoten angegeben. Zum Vergleich dienen die Höhenangaben im Projekt des Tiefbauamtes für den Anschluss an die Engadinerstrasse Projektabschnitt Fontana (vom ...) sowie die Höhe von 1'405.028 müM des Polygonpunktes (Höhenbezugspunkt PP 7450025: 815'428.231 / 184'475.579) am Strassenrand auf Parzelle Nr. 1121. Die Nullhöhen in den aktuellen Projektunterlagen zum Hotel Tarasp vom 12.04.2007 entsprechen der Kote von 1404.60 müM. Weitere Details zur Ermittlung der Höhenangaben sind im Anhang aufgeführt.

6.2 Fontana: Hotel Tarasp

Die getroffenen Festlegungen ergeben sich aus dem aktuellen Stand der Projektbearbeitung, die im Einvernehmen zwischen Investor und Gemeinde definiert werden.

Das Konzept sieht vor, die bestehende Hotelbaute durch zwei Volumen mit zurückversetztem Attikageschoss zu ersetzen. Diese werden ergänzt durch Bauten mit

Wohnungen am nordwestlichen Rand der Geländeterrasse und einem Baukörper mit Schalendach auf der anderen Seite der Kantonsstrasse, der durch seinen Bautyp als Blickfang wirken soll. In diesem 'Schalenbau' werden Angebote untergebracht, die einen öffentlichen Charakter haben sollen. Darunter fallen Restaurations- und Wellnessfläche, Informations- und Tagungsräume. Im Untergeschoss werden zusätzlich Material-/Betriebsräume für die nördlich vorgelagerte Sportfreifläche (Spielwiese, Eisfläche) untergebracht. Die Verbindung zum Hotelbau erfolgt unterirdisch.

Für alle Bauten werden die maximalen Baumasse im Generellen Gestaltungsplan festgelegt: Markierung des Baustandortes, Geschossflächen pro Baustandort und absolute Höhenmasse sowie Fistrichtung und damit Dachform.

Die Baustandort und die Gesamthöhen sind das Ergebnis eines Bereinigungsverfahrens. Sie sichern die massstäbliche Einordnung und insbesondere auch bestehende Durch- und Ansichten auf den historischen Teil von Fontana.

Das Projekt ist mit zwei Nebenmassnahmen verbunden:

- Verlegung der Kantonsstrasse und Neugestaltung des Strassenbereiches zwischen den Abzweigungen nach Sparsels und zum Schulhaus
- Anpassung des Terrainverlaufes zwischen See und Kantonsstrasse, sodass vor allem die Verbindung zum See geöffnet wird und der bestehende Damm weniger als solcher dominiert. Im Bereiche des 'Kuppelbaus' soll der Geländeverlauf von der Kantonsstrasse bis zum Seeanstoss stetig sein.

Die Neugestaltung der Seewiese und des Strassenraumes strukturiert diesen Siedlungsrand und schafft einen zentralen Merkpunkt mit wichtigen Angeboten für Ortsansässige und Besucher, von dem aus die freie Sicht nach Osten wesentliches Merkmal bleibt.

6.3 Siedlungsbereiche Curtin/Uorgia

Über das Gebiet Curtin/Uorgia liegt ein detaillierter Quartierplan vor, genehmigt am 08.12.1997 und basierend auf einem Wettbewerbsverfahren, das in der Grundordnung in der Teilrevision Curtin/Uorgia umgesetzt und am 03.10.1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde (RB vom 08.04.1997, Prot.Nr. 638).

Diese Teilrevision wird mit einer Korrektur in Anpassung an das Projekt 'Hotel Tarasp' übernommen.

7 Erschliessung

7.1 Allgemein

Der Generelle Erschliessungsplan beschränkt sich auf die für den Vollzug notwendigen Festlegungen. Bestehende Anlagen oder nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde liegende Objekte werden als Grundlage/Information behandelt, soweit die Gemeinde damit nicht ein Begehren resp. eine Absicht in einem Mitspracheverfahren dokumentieren will.

7.2 Kantonsstrasse

Im Raume Fontana will die Gemeinde 2 Projekte unterstützen resp. verfolgen:

- Die Anschlusspunkte vor dem alten Schulhaus der Strassen von Vulpera, nach Sparsels, nach Avrona, nach Fontana und ev. zum bestehenden Parkplatz sollen in einem Kreisel zusammengefasst werden.
Damit kann der Dorfeingang markiert werden und gleichzeitig wird der Verkehr im anschliessenden Abschnitt nach Fontana verlangsamt.
Der soll zurückhaltend gestaltet werden, sodass die Seesicht nicht verstellt wird.
- Die Verlegung des Strassenabschnittes entlang den Parzellen Nr. 1252, 1280, 1158 um einige Meter nach Südosten soll die Nutzung der Flächen zwischen Strasse und Gebäuden verbessern, den Platzbereich gegenüber Parz.Nr. 1156 vergrössern und auch zu einer Reduktion der Fahrgeschwindigkeit führen.
Diese Projektidee entstand im Rahmen der Diskussionen zum Projekt 'Hotel Tarasp', welches zusätzlich eine Unterführung der Kantonsstrasse für die interne Verbindung zwischen Hotel- und Restauranttrakt vorsieht.
Trotz der Bedenken des Fachstelle im KVP-Bericht wird die zulässige eingeschossige Vorbaute am Hotelneubau gegen die Kantonstrasse mit einer Baulinie abgesichert, damit für die laufenden Projektierungsarbeiten klare Vorgaben in diesem Verfahren festgelegt werden (statt in einem Baubewilligungsverfahren mit unsicherem Ausgang). Sie wurde derart gelegt, dass der Abstand zwischen bestehenden Bauten (Parz.Nr. 1121) und Vorbaute 11.50 m beträgt, sodass die Mindestvorgabe gesichert ist und für den Mindestabstand Strasse-Vorbaute ein kleiner Spielraum besteht.

7.3 Parkierung

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem neuen Anschluss an die Talstrasse vermehrt Gäste den Weg nach Tarasp finden. Die touristischen Projekte 'Hotel Tarasp' und 'Schloss Tarasp' sind Anziehungspunkte, die zusätzlichen Verkehr bringen werden. Das bestehende Parkierungsproblem wird damit akuter und verlangt nach einer grundsätzlichen Lösung mit Parkplatzbewirtschaftung. Dabei ist der Parkplatzbedarf für Reisecars ebenfalls zu beachten.

Mit der Revision sollen notwendige Flächen resp. Massnahmen gesichert werden.

- Zur Deckung eines Spitzenbedarfes in Fontana sind die Flächen von Parzelle Nr. 1150 und 1151 gedacht (ZöBA). Über diese Flächen werden z.Zt Kaufverhandlungen geführt. Eine Festlegung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision.
- Auf den Parzellen Nr. 1252 und 1260 sind die privaten Bedürfnisse in unterirdischen Anlagen zu decken. Die Festlegung promoviert eine gemeinsame Lösung.
- Die im Zusammenhang mit dem Verfahren Curtin/Uorgia festgelegten Massnahmen werden übernommen (Sammelanlage Parz.Nr. 1262/1262)

7.4 Fussweg Lai da Tarasp

Die Vorbehalte zu einer Sanierung des bestehenden Fussweges um den See in RB 1620 vom 14.09.1999 sind bekannt; im Falle einer Sanierung/Neuanlage im Zusammenhang mit dem Projekt Hotel Tarasp soll mit den zuständigen Amtsstellen Kontakt aufgenommen werden.

7.5 Werkanlagen

Im Jahre 2005 wurde eine Bestandesaufnahme der Werkanlagen im Rahmen des GEP durchgeführt. Differenzen zwischen Wasserversorgungsatlas (WAV, ohne Nachführung!) und GEP wurden zugunsten der aktuelleren Erhebung entschieden.

Aufgrund der vorgenommenen Abklärungen und der angestrebten kombinierten Nutzung der unterirdischen Parkierung auf Parz.Nr. 1252 und 1260) ist ein Ersatz des Seeabflusses notwendig. Das Auslaufbauwerk soll am nordwestlichen Seeufer zu liegen kommen. Aus abflusstechnischen Gründen (Wasserumwälzung im See) ist die Fassung event. nach Süden zu verschieben. Der eingedohlte Abfluss hat die Zufahrt zur Parkierung Parz.Nr. 1260 zu umgehen und mündet ca. 25 weiter westlich als heute in das bestehende offene Bachgerinne.

Weitere geringfügige Anpassungen der Werkleitungen (Verlegungen) erweisen sich wegen der vorgesehenen Baustandorte als notwendig.

8 Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Gewässerschutz

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind auf der Basis der summarischen Abklärungen ausgeschieden.

Im Lai da Tarasp bildet der Jauchezufluss und der Nähstoffeintrag über die Strasse nach Avrona und die vorhandenen Parkplätze Grund für die Überdüngung des Sees.

Mit der Naturschutzzone für die Umgebung (siehe Bericht Stand KVP) soll eine Verbesserung erreicht werden.

Eine Gefährdung des Sees als Laichgewässer durch einen Stoffeintrag als Folge der baulichen Nutzung der Seewiese kann ausgeschlossen werden.

Ebenso bestehen keine Bedenken aus hydrogeologischer Sicht gegen eine mässige Aufschüttung und Anpassung des Geländes im Bereiche der Seewiese.

Es genügt der Hinweis (und die Durchsetzung im Baubewilligungsverfahren), dass der oberflächliche Abfluss von verschmutztem Meteorwasser in den See auszuschliessen ist.

Zum Schutze des Grundwassers als Folge der projektierten Baute auf der Seewiese kann die Gemeinde die sich als notwendig erweisenden Massnahmen im Baubewilligungsverfahren anordnen. Basis dieser Anordnungen bildet die detaillierte Untersuchung des Baugrundes im Rahmen der Realisierung des Projektes.

Ort, Datum: Chur, Tarasp, 07.05.07