



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Baugesetz (Ftan)
Art. 16 – Zonenschema

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Jon Carl Stecher
+41 81 861 27 20
bauamt@scuol.net

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

Gierina Cathomas, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 41
g.cathomas@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2015, Juni 2016

Bearbeitungsstand

5. Juni 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	6
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Kantonale Vorprüfung	6
2.3	Mitwirkungsaufgabe	6
2.4	Beschlussfassung	7
2.5	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	7
3	Umsetzung in der Ortsplanung	7
3.1	Teilrevision Baugesetz	7

Abbildungen

Abb. 1:	Lage ehemalige Personalhaus	4
Abb. 2:	Früher bewilligtes Projekt mit Umriss des Vorgängerbaus	5
Abb. 3:	Bestehendes Gebäude auf Nachbarparzelle Nr. 52634	5
Abb. 4:	Nordfassade projektiertes Gebäude	5

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Gebiet Nairs, direkt an der Kantonsstrasse Richtung Scuol gelegen, befindet sich eine rechtskräftige Wohn- und Gewerbezone. Das auf der Parzelle Nr. 52688 gelegene ehemalige Personalhaus des Hotels Scuol Palace ist Mitte 2010 abgebrannt (vgl. Abb. 1). Es besteht nun ein konkretes Bauprojekt, um das Gebäude als Wohn- und Gewerbebau im Sinne eines Ersatzneubaues wiederherzustellen.



Abb. 1: Lage ehemalige Personalhaus

Gemäss dem von der Urnenabstimmung der ehemaligen Gemeinde Ftan am 23. Januar 2013 beschlossenen Baugesetz gelten für die Wohn- und Gewerbezone folgende Höhenbestimmungen:

- Gesamthöhe: 12 m
- Fassadenhöhe: 9 m

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 52688 hat der Gemeinde den Antrag gestellt, die zulässige Gesamthöhe und Fassadenhöhe für die Wohn- und Gewerbezone zu erhöhen. Die Erhöhung wird einerseits dadurch begründet, dass bereits das abgebrannte Gebäude die rechtlich zulässigen Höhen überstieg (vgl. Abb. 2). Zudem liegt auch das bestehende Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. 52634 deutlich über der zulässigen Höhe (vgl. Abb. 3). Es werden daher folgende neuen Höhenbestimmungen beantragt (vgl. Abb. 4):

- Gesamthöhe: 14.50 m
- Fassadenhöhe: 11.50 m



Abb. 2: Früher bewilligtes Projekt mit Umriss des Vorgängerbaus



Abb. 3: Bestehendes Gebäude auf Nachbarparzelle Nr. 52634

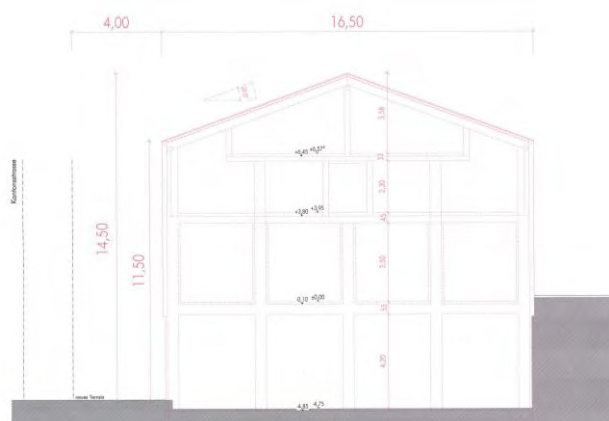


Abb. 4: Nordfassade projektiertes Gebäude

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Ersatzneubaues auf der Parzelle Nr. 52688 mit erhöhten Höhenbestimmungen geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Per 1. Januar 2015 fusionierten die Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp zur neuen Gemeinde Scuol. Die sechs ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Die ehemalige Gemeinde Ftan hat am 20. Januar 2013 eine Totalrevision beschlossen. Die Genehmigung der Gesamtvorlage durch die Regierung erfolgte mit RB Nr. 305 am 5. April 2016. Die Wohn- und Gewerbezone Nairs wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilvorlage von der Regierung mit Beschluss Nr. 977 vom 24. November 2015 genehmigt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiterin G. Cathomas eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 22. Januar 2016 wurde das Vorhaben positiv beurteilt.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist vom 11. Februar bis 12. März 2016 sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde in der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage / Genehmigung

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 16. Juni bis 16. Juli 2016.

3 Umsetzung in der Ortsplanung

3.1 Teilrevision Baugesetz

Im Artikel 16 Baugesetz (Zonenschema) werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe für die Wohn- und Gewerbezone auf 14.5m bzw. 11.5m erhöht.

Chur, 5. Juni 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM/GC/MZ