



Kanton Graubünden

Gemeinde Scuol

Teilrevision Ortsplanung

Brentsch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung	3
2	Kantonale Richtplanung	3
2.1	Räumliche Entwicklung in Graubünden (Kap. 2.3)	3
2.2	Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)	3
2.3	Kantonaler Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (Kap. 5.2.4)	4
3	Inhalt der Teilrevision	6

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung vom 28. November 2004 ist die Liegenschaft „Hotel Arnica“ im Gebiet „Brentsch“ einer Wohnzone 3 zugeteilt. Die der Wohnzone 3 zugeteilte Teilfläche der Parzelle Nr. 1593 umfasst ca. 1476 m². Die restliche Parzellenfläche ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Das „Hotel Arnica“ generiert pro Jahr ca. 4500 Übernachtungen. Aufgrund der optimalen Lage und der guten Betriebsführung übersteigt die Nachfrage das Angebot bei weitem. Gemäss einer durch die „Swiss School of Tourism and Hospitality“ durchgeführte Studie könnte das Hotel aufgrund der hohen Nachfrage bis zu 10'000 Überanachtungen pro Jahr generieren. Dazu ist aber das Hotel zu klein dimensioniert.

1.2 Zielsetzung

Die Eigentümer der Hotelliegenschaft möchten das Hotel erweitern. Zu diesem Zweck sind sie an die Gemeinde gelangt mit dem Antrag, einerseits die bestehende Wohnzone 3 in eine Hotelzone umzuwandeln und andererseits die Hotelzone um ca. 1004 m² nach Osten zu erweitern.

2 Kantonale Richtplanung

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Für die vorliegende Revision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant.

2.1 Räumliche Entwicklung in Graubünden (Kap. 2.3)

Suol ist folgenden Raumtypen zugeordnet:

- Tourismusraum

2.2 Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo

eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- a. Leitbild, Zielvorstellungen
- b. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- c. Bedarfsnachweis
- d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- e. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- f. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die geplante Teilrevision der Ortsplanung erfüllt die Anforderungen des RIP 2000 folgendermassen:

- Die geplante Einzonung erfolgt in einem vollständig erschlossenen Gebiet womit Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen gut genutzt werden können.
- Die Förderung von Hotelbetrieben entspricht den wichtigen Zielsetzungen der Tourismusgemeinde Scuol.
- Die Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept ist nicht möglich, weil ein solches von der Region erst vor kurzer Zeit in Auftrag gegeben worden ist.
- Der Bedarf für die Erweiterung des Hotelbetriebs ist ausgewiesen.
- Ein konkretes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt nicht vor. Die neu einzuzonende Fläche ist jedoch dermassen klein, dass die Gestaltung ohne weiteres im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Beizug der Bauberatung gelenkt werden kann.
- Der Einzonung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.
- Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Landes wird von der Gemeinde mit einem Vertrag gesichert, wonach im Falle der Unterlassung einer zonengemässen Überbauung innert einer angemessenen Frist, die Parzelle entschädigungslos wieder ausgezont bzw. im ursprünglichen Zustand zurückgezont werden kann.

2.3 Kantonaler Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (Kap. 5.2.4)

Seit über zehn Jahren ist der Kanton Graubünden mit einer sehr hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen in Tourismusräumen konfrontiert. Die Bauzonenreserven werden rasch aufgebraucht. Die hohe Nachfrage treibt die Immobilienpreise in die Höhe. Als Folge davon nimmt das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ab. Aufgrund der kurzfristigen hohen Gewinnaussichten werden Hotels vermehrt zu Zweitwohnun-

gen umgenutzt. Schwindende Hotelbetten verbunden mit der oft sehr tiefen Auslastung von Zweitwohnungen (kalte Betten) lässt die Frequenzen im Tourismus stagnieren oder sinken mit negativen Folgen für die Bergbahnen und damit für die ganze Regionalwirtschaft. In der Zwischenzeit hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass der Zweitwohnungsbau nicht nur positive sondern auch stark negative Auswirkungen auf die für unseren Kanton wichtige Tourismuswirtschaft hat. Auf Bundesebene sind verschiedene Volksinitiativen hängig, welche die Einschränkung des Landverbrauchs im Allgemeinen und des Zweitwohnungsbaus im Speziellen zum Ziel haben. Infolgedessen befasst sich der Bund auch mit der Frage der Eindämmung des überbordenden Zweitwohnungsbaus in Tourismusregionen.

Die Regierung des Kantons Graubünden will allfälligen Aktivitäten des Bundes zuvorkommen und hat bereits im Winter/Frühling 2009 einen Kantonalen Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ in die Vernehmlassung gegeben, dies in Verbindung mit einem Werkzeugkasten als Unterstützungshilfe für die Gemeinden (www.are.gr.ch). Am 12. November 2009 hat die Regierung den Kantonalen Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ beschlossen.

Der Kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinden mit Handlungsbedarf. Dazu gehört auch die Gemeinde Scuol. Der Richtplan verlangt von den betroffenen Gemeinden den Erlass eines massgeschneiderten Massnahmenpakets in folgenden Bereichen:

- ☐ **Preisgünstiger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung**
Die Gemeinden sind aufgefordert, im Bedarfsfall ein Massnahmenpaket zugunsten des Wohnungsbaus für die einheimische Bevölkerung zu erlassen.
- ☐ **Förderung von bewirtschafteten Zweitwohnungen (warme Betten)**
Bewirtschaftete Zweitwohnungen, die über längere Zeiträume belegt werden (warme Betten) sind zu fördern. Dies im Gegensatz zu den nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen (kalte Betten).
- ☐ **Lenkung der unbewirtschafteten Zweitwohnungen (kalte Betten)**
Der jährliche Zuwachs an unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist auf eine Zielgrösse von 30% des Durchschnitts der letzten 5 bis 10 Jahre zu beschränken. Eine Überschreitung dieses Masses ist nur möglich wenn im Rahmen einer Regionalen Richtplanung entsprechende tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten beigebracht werden können, welche eine Erhöhung des Zweitwohnungsanteils begründen. Bewirtschaftete Zweitwohnungen (warme Betten) sind von diesen Zielen ausgenommen. Die geforderten Beschränkungen haben die Gemeinden bis Mitte 2013 umzusetzen.
- ☐ **Auswirkungen auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen berücksichtigen**
Massnahmen im Bereich der Zweitwohnungen können Auswirkungen auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen haben (Verlagerungseffekt innerhalb des Ortes). Dies ist bei der Festlegung der Ziele und Massnahmen zu berücksichtigen.

Gemäss der bisher geltenden Ortsplanung könnten innerhalb der bestehenden Wohnzone 3 auf der „Liegenschaft Hotel Arnica“ total ca. 960 m² BGF realisiert werden. 75 % davon, d. h. 720 m² BGF könnten als Zweitwohnungen erstellt werden. Mit der vorliegenden Revision werden Zweitwohnungen auf dem Areal des „Hotels Arnica“ grundsätzlich ausgeschlossen. Nur bei Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplans können (müssen aber nicht) 10 % Zweitwohnungen erstellt werden. Ein solcher Genereller Gestaltungsplan würde der Volksabstimmung und der Genehmigung durch die Regierung unterliegen. Aber selbst dann würde das Potential für Zweitwohnungen bei einer AZ von 1.0 max. ca. 248 m² BGF umfassen, was ca. einer Reduktion um 75 % gegenüber der heutigen Situation entsprechen würde. Somit kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision die Anforderungen des Kantonalen Richtplans „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ vollumfänglich erfüllt.

3 Inhalt der Teilrevision

- Der revidierte Zonenplan weist eine Fläche von 2480 m² der Hotelzone zu und zwar 1'476 m² durch Umzonung von Wohnzone 3 und 1'004 m² durch Neueinzonung.
- Die Hotelzone ist mit einer Beschränkung überlagert, wonach der zulässige Anteil an Wohnungen gemäss Art. 55 Abs. 3 Baugesetz im Falle eines Erlasses eines Generellen Gestaltungsplanes höchstens 10 % betragen kann.
- Eine Umschwungfläche von 1'088 m² wird der Grünzone zugewiesen. Es handelt sich um Flächen, welche vom Hotel als Gartenland genutzt werden.
- Im südlichen Bereich der Grünzone wurde der Wald festgestellt. Damit erlangt der Waldrand statische Funktion.