



Kanton Graubünden

Gemeinde Scuol

Teilrevision Ortsplanung

„GGP Hotel Belédère“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Vorhaben	2
3	Genereller Gestaltungsplan „Hotel Belvédère“	2
4	Vorprüfung	3
5	Mitwirkungsverfahren und Beschlussfassung	3
6	Quartierplan	4

1 Ausgangslage

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung ist das Areal des Hotels Belvédère, welches die Parzellen Nr. 536, 537 und 538 umfasst, der Hotelzone zugewiesen. Das Hotelgebäude selbst wie auch die Villa Polenta sind im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Bauten und die Mauer am östlichen Rand der Parzelle Nr. 536 als erhaltenswertes Objekt bezeichnet.

Gemäss Art. 55 Baugesetz ist die Hotelzone für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Bei Vorliegen eines entsprechenden Generellen Gestaltungsplans, der vom Volk erlassen und von der Regierung genehmigt werden muss, können unter Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile auch Wohnungen mit einer Gesamtfläche von max. 40% der in der betreffenden Hotelzone zulässigen Geschossfläche bewilligt werden (Art. 55 Abs. 3 Baugesetz).

2 Vorhaben

Die Eigentümer der Liegenschaft Hotel Belvédère möchten von der Möglichkeit gemäss Art. 55 Baugesetz Gebrauch machen und via Erlass eines Generellen Gestaltungsplans den möglichen Wohnanteil von 40% innerhalb der Hotelzone festlegen lassen. Zu diesem Zweck haben sie über das gesamte Areal ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeiten lassen, welches die Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan bildet.

3 Genereller Gestaltungsplan „Hotel Belvédère“

Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt nach Massgabe der geltenden Ortsplanung die zulässige Nutzungsart sowie die räumliche Anordnung und die maximalen horizontalen Abmessungen der Gebäude innerhalb der Hotelzone. Im Wesentlichen werden gestützt auf das vorliegende Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept folgende Anordnungen festgelegt:

- a. Der Bereich unterhalb des „Stradun“ wird bereits heute vollständig als Hotel im Sinne von Art. 55 Abs. 1-2 Baugesetz genutzt (Baubereich A). Diese Art der Nutzung bleibt auch in Zukunft unverändert.
- b. Im Bereich oberhalb des „Stradun“ sind sowohl Hotelnutzungen wie auch Wohnnutzungen zulässig. Das Mass an Wohnnutzungen darf jedoch im Sinne von Art. 55 Abs. 3 Baugesetz 40% der auf dem ganzen Areal (oberhalb und unterhalb des „Stradun“) zulässigen Brutto-

geschossfläche nicht überschreiten. Die Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile sind dabei einzuhalten.

- c. Die Villa Polenta (erhaltenswertes Gebäude) wird erhalten und kann im Sinne von lit. b genutzt werden (Baubereich B).
- d. Auf der Restfläche der Parzelle Nr. 536 ist ein Baubereich C für Neubauten vorgesehen. Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach lit. b.
- e. Die horizontalen Abmessungen der zulässigen Gebäude innerhalb des Bezugsgebiets sind durch die Begrenzungslinien der Baubereiche A-C bestimmt. Für die übrigen Nutzungsmasse (Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe) gilt das Baugesetz.
- f. An der Bergseite des „Stradun“ ist eine öffentliche Bushaltestelle festgelegt.

Über das Areal „Hotel Belvédère“ hat der Gemeinderat ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Die näheren Details über die Lage der Bauten innerhalb der Baubereiche A-C, das Ausmass (Länge, Breite, Höhe und Ausnützung) und die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung werden im Rahmen dieser Quartierplanung festgelegt.

4 Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 12. März 2008 durch das Amt für Raumentwicklung beurteilt. Dabei wurde im Wesentlichen festgehalten, dass eine abschliessende Beurteilung des Generellen Gestaltungsplans erst dann möglich sei, wenn der sich in Arbeit befindende Quartierplan vorliegt.

5 Mitwirkungsverfahren und Beschlussfassung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 31. Januar bis 29. Februar 2008 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Von der Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzureichen, wurde nicht Gebrauch gemacht.

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. März 2008 haben die Stimmberechtigten dem Generellen Gestaltungsplan mit grossem Mehr zugestimmt.

6 Quartierplan

In der Zwischenzeit wurde der Quartierplan „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ erarbeitet und fertiggestellt. Während der Zeit vom 27. August bis 26. September 2009 wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt. Am 10. August 2010 hat nun der Gemeinderat den bereinigten Quartierplan dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Damit sind die im Vorprüfungsbericht vom 12. März 2008 verlangten Grundlagen für die Beurteilung des Generellen Gestaltungsplans im Rahmen des noch ausstehenden Genehmigungsverfahrens durch die Regierung beigebracht.

Chur, 18. 09. 2010, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM