

Kanton Graubünden

Gemeinde Scuol

**Ortsplanung
Teilrevision „Nairs“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Dezember 2003 / Februar 2004

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Vorhaben / Zielsetzung	2
3	Nutzungsplanung	3
3.1	Baugesetz	3
3.2	Zonenplan Nairs	3
3.3	Genereller Gestaltungsplan Nairs	4
3.4	Genereller Erschliessungsplan Nairs	4
4	Kantonale Vorprüfung	4
5	Mitwirkung	4

1 Ausgangslage

Im Gebiet Nairs besteht ein touristischer Gebäudekomplex aus dem 19. Jahrhundert mit imposantem Hotelgebäude, Direktorenvilla, Postgebäude, Wirtschaftsgebäude, Gärtnerei und anglikanischer Kirche. Die Anlage wurde im Laufe der Zeit unter verschiedenen Eigentümern aufgeteilt und teilweise andern Nutzungen zugeführt. Heute wird sie wie folgt genutzt:

- Das Hotelgebäude wird weiterhin als solches betrieben;
- Die Direktorenvilla wurde zu Stockwerkeigentum mit drei Wohnungen umgenutzt;
- Das Postgebäude enthält Nebenräume zum Hotel;
- Das Wirtschaftsgebäude wurde zu einem Kulturzentrum umfunktioniert;
- Das Gärtnereigebäude (Gärtnerhaus und Treibhaus) ist ungenutzt;
- Die anglikanische Kirche wurde zu einem Gebäude für Kurse und Seminare umgebaut.

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist das Gebiet Nairs dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Das Areal ist voll erschlossen. Insbesondere wurde in den letzten Jahren auf Kosten der Grundeigentümer der Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde erstellt. Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Tarasp.

2 Vorhaben / Zielsetzung

Der Eigentümer der ehemaligen anglikanischen Kirche, welche heute für Kurse und Seminare im Bereich Pharmazeutik genutzt wird, beabsichtigt, das Kursangebot wesentlich auszuweiten. Dazu soll ein Tagungszentrum Nairs erstellt werden. Die dafür notwendigen Räumlichkeiten sollen in einem Neubau an Stelle des bestehenden Gärtnereigebäudes realisiert werden.

Das geplante Tagungszentrum Nairs soll während ca. 100 Tagen im Jahr von Gruppen zwischen 20 und 30 Leuten benutzt werden. Die Seminarteilnehmer sind in der Regel Ärzte und gehören daher zu einem interessanten Gästesegment. Weil das Tagungszentrum selbst über keine eigenen Übernachtungsmöglichkeiten verfügt, werden die Tagungsteilnehmer in Hotels im Dorf logieren. Diese spezielle Art von Tagungstourismus lässt eine interessante Bereicherung für das örtliche Gastgewerbe erwarten. Dem Vorhaben wird deshalb ein grosses öffentliches Interesse beigemessen.

Der Eigentümer und Investor möchte das neue Tagungszentrum so rasch als möglich realisieren. Aufgrund der Bedeutung und Dringlichkeit will die Gemeinde das Projekt nicht weiter verzögern. Eine entsprechende Bewilligung für Bauten und Anlagen au-

sserhalb der Bauzone konnte vom Kanton nicht in Aussicht gestellt werden. Aus diesem Grunde soll die Einzonung des Gebiets Nairs geprüft werden.

Das Gebiet Nairs liegt an der Talachse und ist voll erschlossen. Aufgrund der Grösse, der Anzahl Gebäude, der Nutzung und der Nähe zur Siedlung kann es als Dauersiedlungsgebiet mit Baulandcharakter betrachtet werden. Daher ist eine Zuweisung zur Bauzone möglich. Aufgrund der sehr engen Platzverhältnisse kann eine Zersiedelung ausgeschlossen werden. Mit der Einzonung werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gebiets Nairs soll innerhalb eines relativ engen Rahmens in Bezug auf Nutzung und Mass ermöglicht werden.
- Der bestehende wertvolle Gebäudekomplex aus dem 19. Jahrhundert soll möglichst erhalten werden.
- Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Hingegen soll der Ersatz für das baufällige Gärtnereigebäude ermöglicht werden.
- Allfällige Infrastrukturkosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.
- Die bestehende Mineralquelle und der Geysir sind zu schützen.

Aufgrund der verschiedenen zeitlichen Horizonte kann die Einzonung von Nairs nicht in die laufende Totalrevision der Ortsplanung integriert werden, sondern sie soll als separate Vorlage vorgezogen werden. Das Gebiet Nairs ist bereits überbaut, weshalb die Bauzonenstatistik der Gemeinde durch die Einzonung nicht belastet wird.

3 Nutzungsplanung

3.1 Baugesetz

Das Baugesetz wird mit einer neuen Zonerart „Bauzone Nairs“ ergänzt. Die zulässige Nutzung ist im wesentlichen auf Bauten für Tourismus und Kultur beschränkt. Neue Zweitwohnungen sind beispielsweise nicht zulässig. Neubauten sind nur im Bereich der alten Gärtnerei gestattet. Bestehende Bauten können höchstens massvoll erweitert werden. Alle Bauvorhaben haben auf die historische Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Der Park vor dem Hotel ist freizuhalten. Oberirdische Parkplätze dürfen nur im bisherigen Rahmen erstellt werden. Die Kosten der Erschliessung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

3.2 Zonenplan Nairs

Das gesamte Gebiet Nairs wurde einer Bauzone Nairs mit den unter Ziff. 3.1 dargelegten Eigenschaften zugewiesen. Entlang der Bauzone wurde der Wald durch Verpflokkung festgestellt und es wurden die Gefahrenzonen ausgeschieden. Die Quellschutzzonen dienen dem Schutz der bestehenden Mineralquellen. Sie stützen sich teilweise auf

die kantonale Gewässerschutzkarte sowie auf die durch den Geologen der Gemeinde vorgeschlagenen Gewässerschutzzonen.

3.3 Genereller Gestaltungsplan Nairs

Die bestehenden, wertvollen historischen Bauten wurden als erhaltenswerte Bauten oder schützenswerte Kulturobjekte klassiert. Der Geysir wurde als schützenswertes Naturobjekt bezeichnet. Der Park vor dem Hotel ist als Freihaltebereich vor Überbauungen freizuhalten. Der einzige Standort für Neubauten umfasst das Areal der alten Gärtnerei mit Waldabstandslinie. Oberirdische Parkplätze sind nur innerhalb des Bereichs für Parkplätze zulässig.

Für die Erstellung eines kleinen Autounterstandes für das Tagungszentrum im Bereich der ausgebauten Kantonsstrasse ist eine Rodungsbewilligung erforderlich.

3.4 Genereller Erschliessungsplan Nairs

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung festgelegt.

4 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung über das Gebiet Nairs wurde der kantonalen Verwaltung zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 11. Dezember 2003 wurde das Projekt positivem Sinne beurteilt.

5 Mitwirkung

Die Planungsmittel wurden in der Zeit vom 18. Dezember 2003 bis 7. Januar 2004 öffentlich aufgelegt. Dabei hatten die Interessierten Gelegenheit, sich mit der Teilrevision der Ortsplanung auseinander zu setzen. Von der Möglichkeit, schriftliche Wünsche und Anträge einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Chur, November 2003 / Februar 2004, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM