



Kanton Graubünden

Gemeinde Scuol

Teilrevision Ortsplanung

„Spinatscha“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Scuol
7550 Scuol

Kontaktperson: Jon Carl Stecher
Bauamt
bauamt@scuol.net
081 864 71 63

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Alexanderstr. 38
7000 Chur

Kontaktperson: Orlando Menghini
o.menghini@stauffer-studach.ch
081 258 34 44

Erstellung: September 2010 / Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Zielsetzung	2
2	Standortevaluation	2
3	Anforderungen	4
4	Koordination mit dem Kantonalen Richtplan	4
4.1	Allgemeines	4
4.2	Räumliche Entwicklung / Struktur der Besiedlung (Kapitel 2.3 / 5.1)	5
4.3	Landwirtschaft (Kapitel 3.2)	5
4.4	Kulturlandschaft (Kapitel 3.5.1)	6
4.5	Bauzonen (Kapitel 5.2.1)	6
4.6	Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung (Kapitel 5.2.4)	9
4.7	Zusammenfassung	10
5	Verfahren	10
5.1	Kantonale Vorprüfung	10
5.2	Mitwirkungsverfahren	11
6	Inhalt der Revision	12
6.1	Zonenplan	12
6.2	Genereller Erschliessungsplan	12
6.3	Baugesetz	12

Anhang A: Bauland für Eigenheime - Liste der Interessenten

Anhang B: Bauzonen für Einheimische - mögliche Standorte

Anhang C: Entwurf Regionaler Richtplan Siedlung

Anhang D: Spinatscha - Bebauungs- und Erschliessungsstudie

Anhang E: Entscheid des Gemeinderats vom 24. Januar 2011

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Scuol ist seit einigen Jahren konfrontiert mit einer wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern seitens von Einheimischen und insbesondere von jungen Familien (vgl. Anhang A: Bauland für Eigenheime - Liste der Interessenten). Demgegenüber ist das entsprechende Angebot an Bauland in diesem Segment sehr gering bzw. die verlangten Baulandpreise sind auch als Folge der Zweitwohnungsnachfrage für Einheimische zu hoch.

1.2 Zielsetzung

Aufgrund dieser Sachlage hat sich der Gemeindevorstand zum Ziel gesetzt, möglichst rasch Bauland für Einheimische für die Erstellung von Einfamilienhäusern bereit zu stellen. Das Land muss:

- für den vorgesehenen Zweck geeignet sein (Lage, Erreichbarkeit, Gelände)
- möglichst erschlossen oder einfach und günstig erschliessbar sein
- voll verfügbar und im Preis limitiert sein (max. Fr. 200.--/m2)

2 Standortevaluation

Die Gemeinde hat sechs mögliche Standorte, welche den Kriterien gemäss den Zielsetzungen entsprechen könnten, ausgewählt (vgl. Anhang B: Bauzonen für Einheimische - mögliche Standorte) und wie folgt beurteilt:

Standort	Kriterien	Bemerkungen	Bewertung
1. Liuns	Lage / Nutzungseignung	Sehr periphere Lage am Hang, sehr gute Aussicht/Besonnung, Anschluss an EFH-Wohnquartier, schlechte Erreichbarkeit von Infrastruktur/Versorgung, für EFH geeignet	≈
	Erschliessung	Teilweise erschlossen	-
	Verfügbarkeit/Preis	Noch nicht abgeklärt	≈
2. Munt	Lage / Nutzungseignung	Zentrale Lage, gute Aussicht/Besonnung, Anschluss an Wohnquartiere, sehr gute Erreichbarkeit von Infrastruktur/Versorgung, steile Hangsituation (Baukosten), für MFH geeignet/bestimmt	+
	Erschliessung	Nicht erschlossen, Erschliessung aufwendig (Hang)	---
	Verfügbarkeit/Preis	Interesse gering / Preisvorstellungen zu hoch	--

3. Runà	Lage / Nutzungseignung	Mässig periphere Lage, mässige Aussicht/Besonnung, Anschluss an MFH-Wohnquartier, gute Erreichbarkeit von Infrastruktur/Versorgung, eher für MFH geeignet/bestimmt, Fruchtfolgefläche, Umschwungsland von zwei Landwirtschaftsbetrieben	≈
	Erschliessung	Teilweise erschlossen	-
	Verfügbarkeit/Preis	Noch nicht abgeklärt	≈
4. Manaröl	Lage / Nutzungseignung	Mässig periphere Lage, mässige Aussicht/Besonnung, teilweise Anschluss Wohnquartiere, gute Erreichbarkeit von Infrastruktur/Versorgung, für EFH geeignet, Fruchtfolgefläche	+
	Erschliessung	Nicht erschlossen	---
	Verfügbarkeit/Preis	Nur teilweise erfüllt	--
5. Buorcha	Lage / Nutzungseignung	Mässig periphere Lage, gute Aussicht/Besonnung, teilweise Anschluss an MFH-Wohnquartier, gute Erreichbarkeit von Infrastruktur/Versorgung, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse, Konflikt mit Eingangstor zu Scuol, für MFH geeignet/bestimmt	≈
	Erschliessung	Nicht erschlossen	---
	Verfügbarkeit/Preis	Nur teilweise erfüllt	--
6. Spinatscha	Lage / Nutzungseignung	Periphere Lage, gute Aussicht/Besonnung, Anschluss an EFH-Wohnquartier, gute Erreichbarkeit von Infrastruktur/Versorgung, für EFH geeignet, Fruchtfolgefläche	++
	Erschliessung	Nahezu voll erschlossen	++
	Verfügbarkeit/Preis	Verfügbarkeit gesichert, Preis limitiert	+++

Aufgrund dieser Beurteilung erfüllt der Standort Spinatscha (Nr. 6) die gestellten Anforderungen am besten indem dieser die nachfolgenden, wichtigen Eigenschaften mitbringt:

- Für Familien handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit Anschluss an einem bestehenden Einfamilienhausquartier. Die relativ periphere Lage wird durch die Höhenlage teilweise wett gemacht, indem das Dorfzentrum bei bescheidenem Höhenunterschied sowohl zu Fuss wie auch mit dem Fahrrad auf einem sicheren Weg (Via Trü) bequem erreicht werden kann. Die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsmittel (RhB, Postauto, Ortsbus) liegen in unmittelbarer Nähe. Ebenso liegt der Standort im Bereich der Talstation der Bergbahnen.
- Das Gebiet ist bereits weitgehend erschlossen mit Strasse, Wasser, Kanalisation (teilweise), Elektrisch und Telekommunikation. Damit können Synergien genutzt und der Endpreis des Baulands kann tief gehalten werden.
- Die Geländeverhältnisse sind optimal. Durch die bergseitige Bebauung der bestehenden Erschliessungstrasse wird der fehlende Siedlungsrandabschluss gebildet.
- Die Nähe zur Talstation der Bergbahnen ermöglicht es den Einheimischen auch Einliegerwohnungen für die Vermietung an Gäste zu realisieren (bewirtschaftete Zweitwohnungen). Diese tragen zur Finanzierung der Investition bei und generieren direkte Wertschöpfung sowie touristische Frequenzen.
- Die Landeigentümer haben der Gemeinde Kaufsrechte an ca. 3500 m² Land zu einem limitierten Preis eingeräumt.

3 Anforderungen

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung liegt das Gebiet Spinatscha in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone. Das Gebiet muss einer Bauzone für Einheimische zugewiesen werden. Vor der Einzonung ist die Verfügbarkeit des künftigen Baulands durch Kaufsrechte mit limitiertem Preis zu Gunsten der Gemeinde zu sichern. Das Bauland darf grundsätzlich nur für Hauptwohnungen genutzt werden. Ein Anteil der realisierten BGF darf auch für bewirtschaftete Zweitwohnungen verwendet, jedoch nicht als reine Zweitwohnungen genutzt oder verkauft werden. Im Rahmen einer nachgelagerten Quartierplanung werden die Erschliessung, Parzellierung und Gestaltung des Areals geregelt und die haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt. Anschliessend wird das Land durch Übertragung der Kaufsrechte an Kaufwillige der Überbauung zugeführt. Für die Abgabe von Land wird ein Reglement erlassen.

4 Koordination mit dem Kantonalen Richtplan

4.1 Allgemeines

Der 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. Die zu berücksichtigenden Inhalte betreffend die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 2.3 „Räumliche Entwicklung in Graubünden“
- Kapitel 3.2 „Landwirtschaft“
- Kapitel 3.5.1 „Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung“
- Kapitel 5.1 „Übersicht Struktur der Besiedlung“
- Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“
- Kapitel 5.2.4 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“

Das Gemeindegebiet von Scuol ist gemäss RIP2000 den Raumtypen „Tourismusraum“ und „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Der Ort Scuol ist als „Zentrum / touristisches Zentrum“, „wichtiges Arbeitsplatzgebiet“ und „Gesundheitsstandort“ von kantonaler Bedeutung bezeichnet.

4.2 Räumliche Entwicklung / Struktur der Besiedlung (Kapitel 2.3 / 5.1)

Die vergleichsweise hohe Attraktivität von Orten mit Zentrumsfunktion und mit wichtigen Arbeitsplatzgebieten bzw. von touristischen Zentren in Verbindung mit der Problematik der grossen Nachfrage nach Zweitwohnungen treibt die Preise von Bauland in die Höhe. Diese Entwicklung führt dazu, dass es für einen Teil der Einheimischen Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, immer schwieriger wird, ein Eigenheim zu erwerben. Gefühle von Frustration und Resignation bis hin zu einer Abwehrhaltung von Teilen der Gesellschaft gegenüber touristischen Projekten oder der Tourismuswirtschaft im Allgemeinen können dabei die Folge sein. Die Erhaltung der Attraktivität von touristischen Zentren bzw. von Orten mit Zentrumsfunktion setzt voraus, dass die Gesellschaft sich mit der örtlichen Wirtschaft identifizieren kann. Daher ist es wichtig und durchaus mit den Leitüberlegungen zur Raumordnung gemäss RIP 2000 vereinbar, dass eine Gemeinde Massnahmen ergreift um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Ansprüchen der Gesellschaft und der Wirtschaft zu schaffen. Die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zielt genau in diese Richtung.

Allerdings kann dieses Ziel nicht alleine mit Neueinzonungen am Rande der Siedlung erreicht werden. Es braucht auch ein massgeschneidertes Bündel von Massnahmen im bestehenden Baugebiet. Dazu gehören die angemessene Beschränkung des Zweitwohnungsbaus einerseits und die damit gekoppelte Förderung des Erstwohnungsbaus, sei es durch Erstwohnanteilsregelungen, Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen, Zweitwohnungsanteilsregelungen oder ähnliches. Die Gemeinde verfügt zwar bereits über eine Erstwohnanteilsregelung von 25 %, die neuerdings unter der Planungszone wieder real erfüllt werden muss (keine Ersatzabgabe mehr möglich). Sie arbeitet zur Zeit jedoch zusammen mit der Region an der Entwicklung von neuen, griffigeren Massnahmen.

4.3 Landwirtschaft (Kapitel 3.2)

Das einzuzonende Gebiet ist gemäss RIP 2000 als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen. Gemäss RIP 2000 sind die FFF zu schonen und die Mindestflächen sind zu gewährleisten. Falls solche Flächen überbaut werden sollen, so muss in einer gesamthaften Beurteilung ein übergeordnetes Interesse nachgewiesen werden.

Dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der FFF sind aus Sicht der Gemeinde folgende Argumente entgegen zu stellen:

- Die beanspruchte FFF umfasst lediglich eine Fläche von ca. 3'400 m². Die vom Kanton Graubünden gesicherten FFF von 6'702 ha übersteigen die Vorgaben gemäss dem Sachplan FFF des Bundes von 6'300 ha deutlich. Die durch die Einzonung beanspruchte Fläche ist im Verhältnis zu den grosszügig ausgewiesenen FFF irrelevant.

- Der Bedarf wie auch das gesellschaftliche und wirtschaftliche Interesse an der Bereitstellung von Bauland für Einheimische ist ausgewiesen (vgl. Ziff. 4.2 Räumliche Entwicklung / Struktur der Besiedlung).
- Die Kriterien für Neueinzonungen gemäss RRIP 2000 sind weitgehend erfüllt (vgl. Ziff. 4.5 Bauzonen). Insbesondere erfolgt die Einzonung an einem Ort wo Synergien mit bestehenden Infrastrukturen (bestehende Erschliessung, Wohnquartier, Talstation Bergbahnen, Anschluss an den öffentlichen Verkehr) vorzüglich genutzt werden können.
- Andere Standorte mit vergleichbaren Eignungskriterien sind in Scuol nicht vorhanden. Insbesondere sind verschiedene weitere Randgebiete der Siedlung auch als Fruchtfolgefläche ausgewiesen.
- Einer Einzonung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Insbesondere fallen die Interessen an der Erhaltung der Kulturlandschaft nicht ins Gewicht (vgl. Ziff. 4.4 Kulturlandschaft).

Zusammengefasst wiegt aus Sicht der Gemeinde das öffentliche Interesse an der Schaffung einer bescheidenen aber dringend notwendigen Wohnzone für Einheimische an gut geeigneter Lage höher als die Interessen an der Erhaltung einer kleinen FFF.

4.4 Kulturlandschaft (Kapitel 3.5.1)

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan ist die einzuzonende Fläche einer Kulturlandschaftszone (Terrassenlandschaft) zugewiesen. Diese muss im Bereich der vorgesehenen Einzonung aufgehoben werden. Ein Konflikt mit dem RRIP 2000 (Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung) entsteht dabei nicht, weil die im RIP ausgewiesenen Flächen wesentlich kleiner und weiter westlich angesiedelt sind. Somit liegt der Entscheid über die Aufhebung der Kulturlandschaftszone im Ermessensbereich der Gemeinde.

Aber auch aus landschaftlicher Sicht bildet die Bebauung der bergseitigen Flanke einer bestehenden Quartierstrasse den logischen und somit nachvollziehbaren Abschluss der bestehenden Siedlung. Gegenüber der Kulturlandschaft wird dadurch ein klarer Siedlungsrandabschluss gebildet (vgl. Ziff. 4.5 Bauzonen lit. d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept).

4.5 Bauzonen (Kapitel 5.2.1)

Der RIP 2000 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 RIP 2000 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

Zu den einzelnen Anforderungen kann folgendes ausgeführt werden:

a. Zielsetzungen

Die Gründe für die Einzonung sowie die Zielvorstellungen der Gemeinde sind bereits dargelegt worden (vgl. Ziff. 1 Anlass; Ziff. 2 Standortevaluation; Ziff. 4.2 Räumliche Entwicklung / Struktur der Besiedlung).

b. Regionales Siedlungskonzept

Eine Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept ist zur Zeit nicht möglich, weil ein entsprechendes Referenzdokument erst in Arbeit ist. Gemäss dem vorliegenden Entwurf eines Richtplans Siedlung ist das Gebiet Spinatscha als Gebiet für eine „mögliche Erweiterung der Zone für Wohnzwecke“ vorgesehen (vgl. Anhang C: Entwurf regionaler Richtplan Siedlung). Jedenfalls kann im vorliegenden Fall ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die von der Gemeinde Scuol vorgesehene geringfügige Bauzonenerweiterung im Gebiet Spinatscha die zukünftigen regionalen Entscheide in keiner Weise präjudiziert.

c. Bedarfsnachweis

In ihrem Genehmigungsbeschluss Nr. 1533 vom 20. Dezember 2005 zur Totalrevision der Ortsplanung Scuol hat die Regierung eine Bauzonenreserve von 11 – 12 ha unter dem Umstand, dass die Genehmigung der Wohnzone Buorcha sistiert werden muss, als gerade noch vertretbar beurteilt. Nach Abzug des sistierten Gebiets Buorcha (1.1 ha) hätten somit die Wohnbauzonenreserven damals ca. 10 – 11 ha umfasst.

Gemäss der aktualisierten „Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)“, d. h. ohne Buorcha jedoch inkl. Spinatscha, verfügt die Gemeinde Scuol über eine Reserve an Wohnbauzonen von ca. 6.8 ha. Somit liegen die ausgewiesenen Bauzonenreserven

auch mit der Einzonung von Spinatscha deutlich unter dem von der Regierung als zulässig beurteilten Mass.

Tabelle Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (Stand Juli 2009)

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut	voll erschlossen	teilweise erschlossen	nicht erschlossen	voll erschlossen von total nicht überb.	baureif	in 5 Jahren baureif	übriges Gebiet
	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2
Dorfkernzone	117'538	116'275	1'263	99	763	500	0	60	610	652	0
Kernzone	75'812	72'363	3'449	95	1'464	1'985	0	42	1'646	1'803	0
Wohnzone 1	5'945	5'294	651	89	0	651	0	0	651	0	0
Wohnzone 2	201'766	163'552	38'214	81	19'895	17'436	883	52	20'605	17'609	0
Wohnzone 3	182'741	158'439	24'302	87	10'100	11'991	2'211	42	6'134	18'169	0
Subtotal 1	583'802	515'923	67'879	88	32'222	32'563	3'094	47	29'646	38'233	0
Gewerbezone A	32'752	16'875	15'877	52	943	11'454	3'480	6	0	15'877	0
Gewerbezone B	18'035	16'158	1'877	90	1'108	769	0	59	1'108	769	0
Subtotal 2	50'787	33'033	17'754	65	2'051	12'223	3'480	65	1'108	16'646	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	85'954	78'889	7'065	92	3'130	3'353	582	44	3'898	0	3'167
Hotelzone	48'769	27'943	20'826	57	4'527	13'613	2'686	22	0	20'826	0
Tourismuszone	52'028	46'830	5'198	90	0	3'208	1'990	0	0	0	5'198
Bauzone Nairs	19'785	19'785	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Parkierungszone	18'998	18'998	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal 3	225'534	192'445	33'089	85	7'657	20'174	5'258	23	3'898	20'826	8'365
Total	860'123	741'401	118'722	86	41'930	64'960	11'832	35	34'652	75'705	8'365

Abgesehen von der rein quantitativen Sichtweise drängt sich hier vielmehr eine qualitative Betrachtung auf. Die Gemeinde verfügt zwar über Bauzonenreserven. Auf die Art der Nutzung (Erst- oder Zweitwohnung) sowie auf die Verfügbarkeit und das Preisniveau des Baulands hat die Gemeinde jedoch zur Zeit kaum Einflussmöglichkeiten, ausser es werden drastische Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus eingeführt. Wenn die Gemeinde aber den aktuellen und akuten gesellschaftlichen Ansprüchen eines nachfragegerechten Angebots gerecht werden will, kommt sie nicht umhin, auch gezielte und massgeschneiderte Neueinzonungen zu tätigen.

Somit ist der Bedarf sowohl aus quantitativer wie auch qualitativer Betrachtung nachgewiesen.

d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Als Grundlage für die Einzonung hat die Gemeinde eine Vorstellung über die Art der Bebauung des einzuzonenden Quartierabschnitts entwickelt. Es besteht der Anspruch, dass Einzeleinfamilienhäuser (anzustreben sind Doppeleinfamilienhäuser) entstehen sollen mit der Möglichkeit des Einbaus einer Einliegerwohnung pro Erstwohneinheit, einem Gartenbereich und einer Einzelparkierung. Die einzelnen Bauparzellen sollen ca. 450 m2 Bodenfläche nicht überschreiten und eine BGF von ca. 250 m2 fassen (z. B. 180 m2 Hauptwohnung, 70 m2 Einliegerwohnung).

Gemäss dem Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Anhang D: Spinatscha - Bebauungs- und Erschliessungsstudie) soll eine konsequent nach Süden ausgerichtete und geordnete Strassenbebauung entstehen mit einem klaren Abschluss gegenüber der Landschaft und einer koordinierten Strassenraumgestaltung. In Anlehnung an das prägende Hauptelement der Ter-

rassenlandschaft, dem sogenannten „Röven“, soll der Strassenraum von einer mit heimischen Hecken bepflanzten und nach Möglichkeit mit Bruchsteinmauern befestigten Böschung begleitet werden. Dahinter liegen eine Schicht mit Gartenplätzen und Garagierung und anschliessend die letzte Schicht mit den nach Süden ausgerichteten Wohnbauten. Die Ausrichtung der Bauten nach Süden erlaubt zudem eine optimale Nutzung der Sonnenenergie. Die Konkretisierung und Umsetzung des Konzeptes erfolgt im Rahmen einer Folgeplanung (einfache, zielgerichtete Quartierplanung).

Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind, bis auf eine Ergänzung der Kanalisation und einer geringfügigen Verbreiterung der bestehenden Strasse, bereits vorhanden.

Mit dieser Studie ist das angestrebte Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ausgewiesen.

e. Andere überwiegende Interessen

Bezüglich den Interessen an der Erhaltung der Fruchtfolgeflächen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen (vgl. Ziff. 4.3 Landwirtschaft).

Bezüglich den Interessen der Kulturlandschaft wird ebenfalls auf die obigen Ausführungen verwiesen (vgl. Ziff. 4.4 Kulturlandschaft).

Bei Realisierung der geplanten Bebauung wird eine alte Trockenmauer mit Hecken zerstört werden müssen. Gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz bedarf es dafür einer Bewilligung und es ist dafür Realersatz zu leisten. Dieser Forderung ist im Rahmen der Quartierplanung bzw. des Baubewilligungsverfahrens nachzukommen.

f. Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde hat mit den Landeigentümern Kaufsrechte abgeschlossen, wonach diese der Gemeinde das Land zu einem festgelegten Preis abtreten. Die Kaufrechtsverträge werden zu Händen der regierungsrätlichen Genehmigung beigebracht.

4.6 Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung (Kapitel 5.2.4)

Gemäss einer der strategischen Stossrichtungen des RIP 2000 schaffen insbesondere Gemeinden mit touristischen Hauptzentren ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum für Ortsansässige. Die vorliegende Massnahme erfüllt, wenn auch nur sektoriell, die Anforderungen des RIP 2000.

4.7 Zusammenfassung

Aufgrund obiger Darlegungen steht die erarbeitete Revisionsvorlage im Einklang mit den Vorgaben und Anforderungen des RIP 2000 und ist somit nach Auffassung der Gemeinde richtplankonform.

5 Verfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 4. Dezember 2009 wurde die Revisionsvorlage Spinatscha gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) amtlich vorgeprüft. Dabei wurden seitens des Kantons im wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Anliegen vorgebracht zu denen der Gemeindevorstand wie folgt Stellung bezieht:

Aufzeigen wie die Gemeinde dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung trägt

Mit den nachfolgenden Massnahmen fördert die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen:

- Die Regelung gemäss Art. 63 Abs. 1 Baugesetz (bei Unterschreitung der geltenden Ausnützungsziffer um mehr als 20 % ist mit einem Gestaltungskonzept nachzuweisen, wie die restliche Ausnützung zweckmässig realisiert werden kann) wird konsequent angewendet.
- Es wurden und es werden zahlreiche Quartierplanungen durchgeführt und realisiert mit anschliessender Überwälzung der entsprechenden Erschliessungskosten. Dadurch wird das Angebot an erschlossenem Bauland konsequent erhöht. Insbesondere wird zur Zeit Quartierplan Pütvia-Sotchà bearbeitet, wo eine grössere Wohnzone 3 sowie eine Wohnzone 2 mit einem Erstwohnungsanteil von 60 % der Baureife zugeführt werden.
- Das Baugesetz wird mit dem Hofstattrecht in der Dorfkernzone ergänzt. Dadurch wird der Ausbau bzw. der Ersatz bestehender, brachliegender Bausubstanz gefördert.

Aufzeigen wie die geplante Einzonung auf das regionale Siedlungskonzept abgestimmt ist

Vgl. Ausführungen unter Ziff. 4.5 lit. b.

Aufzeigen des Umgangs mit der sistierten Bauzone Buorcha

Mit Schreiben vom 21. Januar 2010 hat die Gemeinde die Grundeigentümer von Land im Gebiet Buorcha angefragt, ob sie im Falle einer endgültigen Einzonung bereit wären, ihr Land für Fr. 200.--/m² für Einheimische zur Verfügung zu stellen. Zwei von drei Grundeigentümern haben schriftlich mitgeteilt, dass sie nicht bereit sind das Land zu diesen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Mit Entscheid vom 26. Januar 2011 hat der Gemeinderat ein konkretes Einzonungsgesuch eines Grundeigentümers abgelehnt (vgl. Anhang E: Entscheid des Gemeinderats vom 24. Januar 2011). Aus Sicht der Gemeinde fällt eine Einzonung des sistierten Gebiets Buorcha so lange ausser Betracht bis die Frage der Nutzung und der Preislimitierung nicht geregelt werden kann.

Aufzeigen der Standortevaluation für eine Bauzone für Einheimische

Vgl. Ausführungen unter Ziff. 2.

Beibringung der Kaufsrechtsverträge zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit und der Preislimitierung

Die Kaufsrechtsverträge liegen vor und werden für die Genehmigung beigebracht.

Erarbeitung eines Reglements über die Abgabe von Bauland an Einheimische

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Bauland in Spinatscha nicht an Interessenten abgegeben werden darf, die bereits über Wohnraum oder Bauland im Baugebiet verfügen bzw. nicht zwingend und dringend darauf angewiesen sind. Insbesondere gilt es zu verhindern, dass die Schaffung von neuem Bauland am Siedlungsrand zu mehr Zweitwohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet führt. Der Gemeindevorstand beabsichtigt daher ein entsprechendes Reglement über die Abgabe von Bauland an Einheimische zu erlassen.

Zudem will die Gemeinde mit geeigneten Mitteln und Auflagen bei der Abgabe von Bauland sicherstellen, dass bei späteren Weiterverkäufen die Preislimitierung nicht umgangen werden kann.

5.2 Mitwirkungsverfahren

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 14. Oktober bis 12. November 2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Von der Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzureichen, wurde nicht Gebrauch gemacht.

6 Inhalt der Revision

6.1 Zonenplan

Der Zonenplan legt die Rahmenbedingungen und Leitplanken für die Realisierung einer Wohnüberbauung in Anlehnung an die entsprechende Studie (vgl. Anhang D: Spinatscha - Bebauungs- und Erschliessungsstudie) fest. Im wesentlichen handelt es sich um folgende Festlegungen:

- Die bebaubare Fläche von ca. 3400 m² wird der Wohnzone 2 mit einer Hauptwohnungsanteilspflicht von 100 % zugewiesen.
- Die Strassenfläche inkl. der vorgesehenen Fläche für die Strassenverbreiterung auf 4.5 m wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.
- Das ganze Areal unterliegt der Quartierplanpflicht. Im Rahmen einer nachgelagerten Quartierplanung werden die Parzellierung, die Grundsätze der Gestaltung, die Erschliessung und der Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten im Detail festgelegt.
- Die Kulturlandschaftszone wird im Bereich der neu geschaffenen Wohnzone aufgehoben.

6.2 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt das Erschliessungskonzept wie folgt fest:

- Die Quartierstrasse ist bestehend und wird lediglich an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst (Streichung alter Strang im Westen).
- Die Wasserversorgung ist im Strassenkörper bestehend.
- Die Kanalisation wird im Trennsystem neu verlegt.

6.3 Baugesetz

Das Baugesetz wird wie folgt angepasst:

- **Art. 53, Wohnzone:** Art. 53 wird mit einem neuen Absatz 3 ergänzt mit Vorschriften über die geplante Wohnzone für Einheimische Spinatscha. Demnach gilt in der Wohnzone 2 Spinatscha ein Hauptwohnungsanteil von 100 %. Wohnbauten sind als Eigenheime zu erstellen und als Hauptwohnungen im Sinne des Baugesetzes zu nutzen. Die Erstellung und Vermietung von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässige Personen ist zulässig, doch dürfen die hierfür bestimmten Räume pro Gebäude eine anrechenbare Geschossfläche (GF) von 90 m² nicht überschreiten. Die Einliegerwohnungen dürfen ausserdem nicht länger als vier Wochen pro Jahr ohne Unterbruch an nicht ortsansässige Personen vermietet werden. Würden sol-

che Wohnungen hingegen durch längerfristige Mietverträge an nicht ortsansässige Personen vermietet, würde es sich um nicht zulässige, reine Zweitwohnungen handeln.

- **Art. 62, Zonenschema:** Das Zonenschema wird mit einer Fussnote ergänzt, wonach in der Wohnzone 2 Spinatscha ein Hauptwohnungsanteil von 100 % gilt.

Chur, 10. 09. 2010 / 22. 02. 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM