



Sitzung vom

9. November 2021

Mitgeteilt den

9. November 2021

Protokoll Nr.

954/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **La Punt Chamues-ch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. Juli 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung (Truochs/La Resgia; InnHub). Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 27)
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Truochs/La Resgia (InnHub)

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 29. Juli 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) samt folgenden Beilagen (A-C) liegt vor:

- A: "Ein neues Zentrum für La Punt Chamues-ch", Information von miaEngiadina vom 25. Januar 2019
- B: "Ein Dorf im Dorf für alle Generationen", Information von miaEngiadina z.Hd. der Gemeindeversammlung vom 12. April 2019
- C: Projektstudie Foster + Partners vom 11. Juni 2019/27. März 2020

Das Amt für Raumentwicklung verfasste am 6. März 2020 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. Juli 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 30. Juli 2020. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wurde im Rahmen eines Vergleichs zurückgezogen und wird mit Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales vom 9. November 2021 abgeschrieben.

Am 3. August 2020 ersuchte der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen im Wesentlichen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit im Wohn- und Gewerbegebiet Truochs/La Resgia das Projekt "InnHub" realisiert werden kann. Das "InnHub" sieht Arbeits-, Seminar- und Sportmöglichkeiten vor und beinhaltet ein Detailhandelsgeschäft für lokale Produkte, eine Cafeteria, bewirtschaftete Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit ca. 100 Autoeinstellplätzen.

Mit dem Projekt "InnHub" soll das Engadin zu einem bevorzugten Rückzugs-, Vernetzungs- und Inspirationsort der Schweiz entwickelt werden. So soll das Engadin nebst Wohn- und Arbeitsort für Einheimische zukünftig auch zu einem attraktiven temporären Arbeitsort für auswärtige Wissensarbeitende werden.

Die Ortsplanungsrevision sieht verschiedene Anpassungen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan) vor. Die einzelnen Anpassungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Kap. 5) detailliert beschrieben.

Aufgrund der vorgenommenen Zonenplananpassungen resultiert eine Vergrösserung der Bauzone um ca. 610 m² (Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 896 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen, ZöA).

Wegen der neuen Erschliessungskonzeption im Gebiet Truochs/La Resgia ergibt sich eine Verkleinerung des Strassen-ÜG um insgesamt ca. 234 m² (266 m² Parzelle Nr. 1041 minus 34 m² Teilfläche Parzelle Nr. 466). Diese Verkleinerung geht zugunsten der Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia (WG TR). Das von Bauzonen umgebene Strassen-ÜG zählte und zählt gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG zur Bauzone, weshalb insoweit keine eigentliche Bauzonenerweiterung stattfindet.

Zusätzlich wird die WG TR dadurch vergrössert, dass die Parzelle Nr. 458 im Umfang von ca. 1552 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die WG TR sowie die Parzellen Nr. 162 (ca. 532 m²), Nr. 163 (ca. 3287 m²) und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 466 (ca. 56 m²) von der Dorfzone in die WG TR umgezont werden.

Im Endeffekt resultieren mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision einerseits eine Vergrösserung der Bauzone und damit gleichzeitig eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets um insgesamt ca. 610 m² (ZöA) sowie andererseits eine Vergrösserung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 1786 m² infolge Bauzonenumlagerungen (Umzonungen ZöBA und Strassen-ÜG in WG TR, welche als WMZ gilt).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Pflicht zur Prüfung der Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan "Siedlung" (KRIP-S, von der Regierung erlassen am 18. März 2018 und vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

2. Siedlungsgebiet

Gemäss KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.1) müssen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets in einer Gemeinde im Rahmen des Regionalen Richtplans überkommunal abgestimmt werden, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Mit der vorliegenden Planung wird das Siedlungsgebiet, wie erwähnt, lediglich um ca. 610 m² erweitert. Seit Erlass des KRIP-S hat die Gemeinde La Punt Chamues-ch noch keine Erweiterungen des Siedlungsgebiets

vorgenommen. Folglich kann die Gemeinde das Siedlungsgebiet zukünftig noch um ca. 9390 m² ohne vorgängige richtplanerische Abstimmung erweitern.

3. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Wie bereits erwähnt, erfolgt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision durch Bauzonenumlagerungen eine Vergrösserung der WG TR und damit der WMZ im Umfang von ca. 1786 m². Die Vergrösserung der WG TR erweist sich als gerechtfertigt, weil damit an einem zentralen Ort eine bauliche Verdichtung nach innen im Sinn einer Baulückenschliessung ermöglicht wird, was letztlich vollumfänglich im Interesse wichtiger Ziele und Grundsätze der Raumplanung liegt. Die Kompensation der WMZ-Vergrösserung um insgesamt ca. 1786 m² wird aus der kantonalen Kompensationsreserve zur Verfügung gestellt. Unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung kann davon ausgegangen werden, dass das mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision geplante Projekt "InnHub" angesichts der bereits erfolgten umfangreichen Vorbereitungsarbeiten effektiv bald realisiert werden wird.

4. Gestaltung, Baukultur und Mindestdichten

Die Gestaltung ist ein wichtiges Element bei der Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Stärkung und Erhaltung lebendiger Ortskerne und Siedlungsgebiete. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild gepflegt und wo nötig verbessert werden.

Der KRIP-S (vgl. Kap. 5.1.3) hält diesbezüglich als Zielsetzung fest, dass die Erneuerung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes auf das Schaffen von architektonisch-gestalterischen und ortsbaulichen Qualitäten ausgerichtet sein sollen, dies unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Baukultur soll einerseits durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse gefördert werden.

Weiter enthält der KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.2) Ausführungen zu den WMZ, zu denen auch die vorliegende WG TR gehört, samt entsprechenden Leitsätzen und Handlungsanweisungen. So wird beispielsweise festgehalten, dass bei Umzonungen Mindestdichten zu definieren sind. Für den suburban-touristischen Siedlungsraum, zu dem u.a. La Punt Chamues-ch gehört, wird im KRIP-S eine Ausnützungsziffer von

mindestens 0.8 vorausgesetzt, im Einzugsgebiet der ÖV-Gütekategorie A oder B sogar eine solche von mindestens 1.0. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe für tiefere Ansätze sprechen.

Im Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP OE) vom 26. Januar 2012 (Regierungsbeschluss Prot. Nr. 1200/2012 vom 18. Dezember 2012) wird unter anderem festgehalten (vgl. Kap. 5.2, Siedlungsgebiet), dass im bestehenden Siedlungsgebiet eine qualifizierte Dichte anzustreben ist. Eine Dichte ist laut RRIP OE dann qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Die Gemeinde legt unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten räumlich differenziert höhere Dichten fest.

La Punt Chamues-ch ist im kantonalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild bezeichnet. Es handelt sich gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die gesamte WG TR befindet sich gemäss ISOS in der Umgebungszone V mit Erhaltungsziel a, welches die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bezweckt. Es handelt sich somit um ein sensibles Gebiet, welches jedoch bereits seit längerer Zeit teilweise überbaut ist und dessen Freihaltung, wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht zutreffend dargelegt wird, nicht mehr umsetzbar ist. Umso entscheidender ist daher eine hochwertige Siedlungs- und Bebauungsstruktur.

Vorliegend wurde auf die Definition von konkreten Mindestdichten für die Überbauung des Planungsgebiets verzichtet. Indirekt ergibt sich aber eine Mindestdichte daraus, dass mit der Umsetzung der Projektstudie "InnHub" (Projektpläne und Modell im Anhang C des Planungs- und Mitwirkungsberichts) auf einer Landfläche von ca. 9400 m² Nutzungen im Umfang von ca. 6500 m² anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, was einer Ausnützung von gut 0.7 entspricht. Weiter erfüllt die Realisierung eines kompakten Arbeits- und Dienstleistungskomplexes an zentraler, mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossener Lage ebenfalls die Ziele und Leitüberlegungen gemäss KRIP-S. Mit der Auflösung der Parkieranlage auf der Parzelle

Nr. 458 und deren Verschiebung auf den nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. 896 sowie mit der gleichzeitigen Realisierung des Projekts "InnHub" wird eine als Baulücke übriggebliebene Fläche überbaut und so im Sinn einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen optimal genutzt.

Hinsichtlich Gestaltung und Baukultur kann festzuhalten werden, dass das Projekt "InnHub" die Überbauungssituation im Wohn- und Gewerbegebiet Truochs/La Resgia gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert. Mit der festgelegten Quartierplanpflicht wird eine geeignete Massnahme zur Qualitätssicherung vorgesehen. Bei der Folgeplanung (d.h. im Rahmen der durchzuführenden Quartierplanung bzw. im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens) sollen unter Beizug der kommunalen Bauberatung zumindest weitere qualitätssichernde Massnahmen bzw. Verbesserungen, welche zu einer hochwertigen Siedlungs- und Bebauungsstruktur führen, geprüft und umgesetzt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision den an die Gestaltung, die Baukultur und die Mindestdichten gestellten Anforderungen grundsätzlich zu genügen vermag. Es wird jedoch erwartet, dass einerseits die gemäss Projekt vorgesehenen Ausnützungen auch entsprechend eingehalten bzw. umgesetzt werden und dass andererseits im weiteren Verfahrensablauf unter Einbezug der kommunalen Bauberatung gestalterische Verbesserungen am Projekt sowie an der Umgebung geprüft und umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass sich die Revisionsvorlage als richtplankonform erweist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 23. Juli 2020 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 27) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Truochs/La Resgia (InnHub)

1. Allgemein

Die Prüfung der Planungsmittel unter den wichtigsten massgeblichen Aspekten des übergeordneten Rechts (u. a. Lage und Grösse der Bauzonen, Verdichtung nach innen, Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Mehrwertabschöpfung) hat ergeben, dass einer Genehmigung der Nutzungsplanung nichts entgegensteht.

2. Baulandverfügbarkeit

Unter dem Aspekt der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit ist festzuhalten, dass es vorliegend (mit Ausnahme der ZöA auf der Parzelle Nr. 896) um Umzonungen geht. Es steht also eine Weiterentwicklung bestehender Bauzonen zur Diskussion. Von der Anordnung einer Sicherstellung der Bauverpflichtung bei Bestehenden Bauzonen im Sinn von Art. 19g KRG (mit der Konsequenz eines Kaufrechts der Gemeinde im Sinn von Art. 19d KRG im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung) durfte die Gemeinde bei der vorliegenden Planung absehen, da das betroffene Land im Eigentum der Gemeinde selbst steht und da angesichts der bereits erfolgten umfangreichen Vorbereitungsarbeiten zudem davon ausgegangen werden kann und darf, dass das "InnHub", welches Auslöser der Planung bildet, effektiv bald realisiert werden wird.

Bei der neuen ZöA auf der Parzelle Nr. 896 handelt es sich um eine Einzonung. Bei Einzonungen gilt von Gesetzes wegen automatisch eine Bauverpflichtung innert acht Jahren (siehe Art. 19c KRG).

3. Mehrwertabgabe

Unter dem Aspekt des Mehrwertausgleichs kann festgestellt werden, dass die zur Debatte stehende Einzonung (ZöA Parzelle Nr. 896) keine Mehrwertabgabepflicht auslöst. Die Schaffung ausreichender Kapazitäten an öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten stellt in einer Gemeinde wie La Punt Chamuesch eine öffentlich-rechtliche

Aufgabe im Sinn von Art. 19i Abs. 5 KRG dar, so dass die entsprechende Bauzone nicht mehrwertabgabepflichtig ist.

4. Naturgefahren

Für die Ova da Chamuera wurde eine neue Gefahrenkarte Wasser ausgearbeitet. Das Gebiet Truochs/La Resgia liegt in einem gelben Gefahrenbereich. Da es sich beim vorliegenden Vorhaben ("InnHub") um ein Projekt mit erheblichem Schadenpotential handelt, ist in den Folgeverfahren auf einen frühzeitigen Einbezug der Hochwassergefährdung hinzuwirken. Der Gemeinde La Punt Chamues-ch wird aus diesem Grund nahegelegt, die Hochwassergefährdung durch die Ova da Chamuera in die weitere Planung miteinzubeziehen und allfällige Massnahmen des Hochwasserschutzes (beispielsweise Eliminierung der Schwachstellen an der Ova da Chamuera oder Arealschutz) zu treffen.

5. Bauvorhaben an Kantonsstrassen sowie Zufahrten

Die Erstellung und Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamts (Art. 18 und 47 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; 807.100). Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren Verkehr dienen soll (Art. 52 StrG). Bauvorhaben an Kantonsstrassen sind dem Tiefbauamt Graubünden frühzeitig zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die gemäss Planunterlagen vorgesehenen Leitungsverlegungen im Bereich der Kantonsstrasse sind ebenfalls bewilligungspflichtig (Art. 44a StrG). Die entsprechenden Gesuche sind ebenfalls frühzeitig dem Tiefbauamt Graubünden vorzulegen.

F.

Beschwerdevergleich

Gegen die vorliegende Ortsplanungsrevision Truochs/La Resgia reichte der Eigentümer eines im Perimeter der Planung gelegenen Grundstücks bei der Regierung eine Planungsbeschwerde ein. Im Verlauf des Beschwerdeverfahrens kam es zwischen

der Gemeinde La Punt Chamues-ch, dem Beschwerdeführer und der InnHub La Punt AG zu einem Vergleich.

Im Rahmen dieses Vergleichs hat der Beschwerdeführer seine Beschwerde aufgrund von Zugeständnissen der Vergleichspartner zurückgezogen. Die Beschwerde kann daher zufolge Vergleichs/Rückzugs durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales abgeschrieben werden.

Im Zusammenhang mit den Zugeständnissen, aufgrund derer die Beschwerde zurückgezogen wurde, drängt sich zuhanden der Vergleichsparteien der Hinweis auf, dass sich einzelne Zugeständnisse unter Umständen nicht so verwirklichen lassen, wie man sich dies im Vergleich vorgestellt hat. Dies gilt insbesondere für Verpflichtungen, zu deren Verwirklichung bestimmte Verfahren nötig sind, wie beispielsweise erneute Ortsplanungsrevisionsverfahren, ein Quartierplanverfahren oder das Baubewilligungsverfahren. Sofern in solchen Verfahren seitens legitimierter Drittpersonen Rechtsmittel ergriffen werden und/oder Behörden/Gerichtsinstanzen zum Entscheid/Urteil gerufen sind, die beim Vergleich nicht beteiligt waren, könnte der Fall eintreten, dass einzelne Zugeständnisse nicht oder nicht im erwünschten Ausmass erfüllt werden können. In Ziffer 2 des Vergleichs haben die Vergleichsparteien solchen Eventualitäten selber bereits Rechnung getragen, indem sie dafür entsprechende Ersatzregelungen getroffen haben.

Ein Vergleichspunkt betrifft die Ermöglichung eines höheren Gebäudes, als dies aufgrund der in der beschlossenen Planung festgelegten Gebäudehöhenmasse zulässig wäre. Die Vergleichsparteien beantragen der Regierung, sie möge die entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhenmasse in Anwendung von Art. 101 Abs. 3 KRG gleich selber, also direkt im Rahmen der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision im Sinn einer Änderung der von der Gemeinde verabschiedeten Planung beschliessen, statt die Sache in diesem Punkt an die Gemeinde zur erneuten Beschlussfassung zurückzuweisen. Diesem Antrag kann die Regierung aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht stattgeben. Die Erhöhung eines Gebäudehöhenmasses führt zu einer Mehrausnutzung und kann obendrein zu missliebigen Auswirkungen für Dritte führen. Daher können derartige Gebäudemasserhöhungen nach

Auffassung der Regierung nicht unter Umgehung der für die Ortsplanung grundsätzlich zuständigen Stimmberechtigten der Gemeinde und unter Ausschluss allfälliger betroffener Nachbarschaften durch die Regierung im Ortsplangenehmigungsbeschluss beschlossen werden. Es kann auch nicht Aufgabe der Regierung sein, selber eine Mitwirkungsaufgabe durchzuführen, um allfälligen von der vergleichsweise vereinbarten Erhöhung der Gebäudeabmessungen Betroffenen die Möglichkeit zur Beschwerdeerhebung einzuräumen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 23. Juli 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 27) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000** vom 23. Juli 2020 wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Die Gemeinde wird ersucht, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebietes einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, wie gross die Vergrösserung oder Verlagerung noch sein darf, damit sie noch ohne vorgängige Richtplananpassung beschlossen werden dürfen.
5. Die Planungsbeschwerde wurde mit Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales zufolge Vergleichs/Rückzugs abgeschrieben.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
9. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch, Via Cumünela 43, 7522 La Punt Chamues-ch
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - [REDACTED]
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Tiefbauamt
 - Kantonspolizei
 - Amt für Wirtschaft und Tourismus
 - Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Cavigelli', written in a cursive style.

Dr. Mario Cavigelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Spadin', written in a cursive style.

Daniel Spadin