



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Genereller Erschliessungsplan
Sent (Gewerbezone Pozzet)**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Arno Kirchen

+41 81 861 27 22

a.kirchen@scuol.net

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Cyrill Noser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

September 2022 – Dezember 2023

Bearbeitungsstand

21. Dezember 2023

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
3	Rahmenbedingungen und Nachweise	7
3.1	Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung	7
3.2	Brandschutzgesetzgebung	8
3.3	Variantenstudium mit Kostenschätzung	8
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	8

Anhang

Anhang A – Stellungnahme «Bestehendes Wasserversorgungsnetz der Gewerbezone Pozzet in Sent», K. Lienhard
AG Ingenieurbüro, 20. August 2020

Anhang B – Kurzbericht Erschliessung Gewerbezone Pozzet, caprez ingenieure, 17.06.2022

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Gemäss Zonenplan vom 7. Mai 1990 war das Gebiet Pozzet in der Fraktion Sent einer Abbau- und Deponiezone zugewiesen. Im Generellen Erschliessungsplan gleichen Datums war bezüglich Erschliessung einzig ein Land- und Forstwirtschaftsweg festgelegt. 1990-91 erstellte die Bauunternehmung Frars Buchli einen neuen Werkhof auf der Parzelle Nr. 10988. Gleichzeitig erstellte sie auch eine private Wasserversorgung mit eigener Fassung, Reservoir und Zuleitung. Diese private Wasserversorgung ist nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Im Übrigen wurde das Gebiet Pozzet in der Folge auch mit Strasse, Kanalisation und Strom (inkl. Trafostation) erschlossen.

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung vom 28. Mai 1996 wurde ein Teil des Gebiets Pozzet der Gewerbezone zugewiesen. Im Generellen Erschliessungsplan gleichen Datums wurde lediglich die Erschliessungsstrasse festgelegt; betreffend Wasserversorgung wurde keine Regelung getroffen.

Im Rahmen einer weiteren Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2014 (Regierungsgenehmigung 2018) wurde die Gewerbezone Pozzet erweitert, der zweiten Erschliessungsetappe zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Der Generelle Erschliessungsplan vom 28. Mai 1996 wurde nicht geändert.

Das Land in der Gewerbezone Pozzet steht zu 51.4% im Eigentum der Kollektivgesellschaft Frars Buchli, zu 47.1% im Eigentum der Politischen Gemeinde und zu 1.5% im Eigentum Dritter.

Eine im Jahr 2020 durchgeführte Untersuchung hat unerwartet aufgezeigt, dass die bestehende private Wasserversorgung in Pozzet als Löschwasserversorgung nicht genügt. Gemäss Beurteilung der kantonalen Gebäudeversicherung (GVG) entspricht die bestehende Wasserversorgung bezüglich der Löschwassersicherheit nicht mehr den aktuell geltenden Richtlinien. Der vorhandene Löschwasserschutz wird für den bestehenden Werkhof toleriert. Demgegenüber unterliegen *«jegliche zukünftige Bautätigkeiten in der Gewerbezone Pozzet ... den heute geltenden Löschwasseranforderungen»* (vgl. Anhang A). Die bauliche Entwicklung der Gewerbezone Pozzet ist damit mangels genügender Wasserversorgung beziehungsweise mangels Baureife (Art. 72 KRG) nicht möglich.

Bevor in der Gewerbezone Pozzet irgendwelche Neubauten erstellt werden können, muss nach dem Gesagten zwingend eine neue Löschwasserversorgung realisiert werden. Hierfür ist eine rund 520 Meter lange Wasserleitung erforderlich, welche Kosten von rund CHF 550'000.– verursacht (+/- 25%; nachstehend Ziff. 3.3). Weil diese Leitung Teil der sogenannten Groberschliessung bildet (Art. 58 Abs. 3 KRG), darf sie nur gebaut werden, wenn diese Leitung vorher im Generellen Erschliessungsplan (GEP) so festgesetzt wird (Art. 45 Abs. 1 KRG).

Fazit: Das Gebiet Pozzet kann trotz Zuweisung zur Gewerbezone in den Jahren 1996 und 2014 erst dann überbaut werden, nachdem (a) mittels Teilrevision der Ortsplanung im Generellen Erschliessungsplan eine Festsetzung betreffend (Lösch-)Wasserversorgung erfolgt ist und nachdem (b) diese Löschwasserversorgung – welche Kosten von rund CHF 550'000.– zulasten der Staatskasse verursacht – gebaut ist.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Der Souverän hat bei Zuweisung des Gebiets Pozzet zur Gewerbezone in den Jahren 1996 und 2014 nicht in Kenntnis aller massgeblichen Umstände entschieden. Der Souverän hat dazumal namentlich nicht gewusst, dass für die (Löschwasser-)Erschliessung von Pozzet zulasten des Steuerzahlers eine Wasserleitung für rund CHF 550'000.– realisiert werden muss. Es erscheint darum richtig, dass der Souverän – heute die Urnengemeinde – in einer separaten Abstimmung, in Kenntnis aller massgeblichen Umstände über das definitive weitere Schicksal der Gewerbezone Pozzet entscheiden kann. Die Urnengemeinde hat folgende Wahlmöglichkeit:

- a) In Kenntnis der notwendigen (Löschwasser-)Erschliessungskosten von rund CHF 550'000.– zulasten der Staatskasse sagt die **Urnengemeinde ja** zur vorliegenden GEP-Festsetzung betreffend Wasser-Groberschliessung von Pozzet.

Konsequenzen:

- Die Gemeinde realisiert für rund CHF 550'000.– zulasten der Staatskasse die erforderliche (Lösch-)Wasserversorgung Pozzet (nachstehend Ziff. 3.3)
- Pozzet kann nach Durchführung der erforderlichen Folgeplanung von den Grundeigentümern als Gewerbezone überbaut werden.

- b) In Kenntnis der notwendigen (Löschwasser-)Erschliessungskosten von rund CHF 550'000.– zulasten der Staatskasse sagt die **Urnengemeinde nein** zur GEP-Festsetzung betreffend Wasser-Groberschliessung.

Konsequenzen:

- Die für die Erschliessung von Pozzet erforderliche Wasserversorgung für CHF 550'000.– kann und darf nicht realisiert werden.
- Pozzet wird (zufolge ungenügender rechtlicher und tatsächlicher Erschliessung) im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision ausgezont.
- Für die bereits bestehenden Gewerbebauten gilt der Besitzstandschutz. Diese Gewerbebauten dürfen weiter betrieben sowie «erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut» werden (Art. 24c Abs. 2 RPG).

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Scuol beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Nutzungsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Cyrill Noser eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	September 2022
Kantonale Vorprüfung	ab Oktober 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Nov. / Dez. 2022
Beschlussfassung	24. September 2023
Beschwerdeaufgabe	22. Dez. 2023 – 21. Jan. 2024

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. Januar 2023 beurteilte das ARE die Revisionsvorlage positiv.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

Während der Mitwirkungsaufgabe ging bei der Gemeinde eine Mitwirkungseingabe ein, in welcher einzelne Inhalte des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts, nicht aber der Inhalt der Planungsvorlage selber beanstandet wurden. Die Gemeinde beantwortete die Eingabe schriftlich. Aufgrund der Eingabe wurde der Planungs- und Mitwirkungsbericht geringfügig präzisiert.

3 Rahmenbedingungen und Nachweise

3.1 Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Per 1. Januar 2015 fusionierten die Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp zur neuen Gemeinde Scuol. Derzeit bestehen noch die rechtskräftigen Ortsplanungen der sechs ehemaligen Gemeinden. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanungen erfolgte an den nachfolgend aufgeführten Daten:

	Beschluss	Genehmigung
Ardez	30. August 2005	4. Juli 2006
Ftan	20. Januar 2013	5. April 2016
Guarda	15. Juli 1991	29. Juni 1992
Scuol	28. November 2004	20. Dezember 2005
Sent	21./22. Juli 1988	7. Mai 1990
Tarasp	24. Mai 2011	19. November 2013

Im Rahmen einer Gesamtrevision ist die Gemeinde Scuol derzeit daran, die Nutzungsplanung den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung sowie dem neuen kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 anzupassen. Dabei werden auch die Ortsplanungen der sechs ehemaligen Gemeinden zu einer vereinheitlichten Planung zusammengeführt. Der Entwurf der Gesamtrevision befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung, wird aber bis zum Abschluss noch geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Wie in Ziff. 1.2 ausgeführt hat der Souverän in den Jahren 1996 und 2014 die Einzonung von Pozzet in die Gewerbezone beschlossen, ohne zu wissen, dass hierfür (Löschwasser-)Erschliessungskosten von rund CHF 550'000.– zulasten der Staatskasse erforderlich sind (vorstehend Ziff. 1.2). Es erscheint darum richtig, dass der Souverän im Rahmen der vorliegenden Vorlage separat und unabhängig vom Inhalt der hängigen Gesamtrevision der Ortsplanung entscheiden kann, ob er diese CHF 550'000.– für die Einzonung von Pozzet ausgeben und den Generellen Erschliessungsplan entsprechend ergänzen will oder ob er unter diesen Umständen auf die Gewerbezone Pozzet verzichten will. Mit diesem Vorgehen kann – entsprechend dem Gebot in Art. 10 Abs. 2 Kantonsverfassung – eine unverfälschte Willensbildung und Willenskundgabe am besten gewährleistet werden, und zwar indem die Stimmbürger über das Schicksal der Gewerbezone Pozzet unabhängig vom Schicksal der Gesamtrevision entscheiden können.

In Abhängigkeit vom Entscheid der vorliegenden Revision wird die Gewerbezone Pozzet im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bestätigt oder aber in eine Nichtbauzone überführt. Damit ist auch eine zweckmässige Koordination mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sichergestellt, welche im Übrigen durch die vorliegende Teilrevision nicht präjudiziert wird.

Die vorliegende Teilrevision erfolgt auf der Grundlage der rechtskräftigen Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Sent (Art. 13 und 21 Baugesetz Sent).

3.2 Brandschutzgesetzgebung

Gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (Brandschutzgesetz) sind die Gemeinden zuständig für die Löschwasserversorgung auf ihrem Gemeindegebiet. Zudem haben die Gemeinden gemäss Art. 38 Brandschutzgesetz und Art. 60 Abs. 1 KRG dafür zu sorgen, dass in den Bauzonen und den anderen Nutzungszonen genügend Löschwasser mit ausreichendem Druck für die Schadenbekämpfung zur Verfügung steht. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Vereinigung der kantonalen Feuerversicherungen.

3.3 Variantenstudium mit Kostenschätzung

Die Gemeinde beauftragte das Ingenieurbüro Caprez mit der Prüfung von möglichen Wasserbezugsquellen und Leitungsführungen hinsichtlich ihrer technischen Machbarkeit und Kosten (vgl. Anhang B). Die Prüfung hat ergeben, dass die normgerechte Wassererschliessung des Gewerbegebiets Pozzet nur durch den Anschluss an das kommunale Wasserversorgungsnetz erfüllt werden kann. Nur so können der erforderliche Wasservorrat und die Löschwassermenge mit dem notwendigen Druck gewährleistet werden. Aufgrund eines Variantenstudiums ist die Variante 2 die kostengünstigste Lösung (vgl. Anhang B). Diese Variante bildet Grundlage der vorliegenden Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans. Die bestehende private Wasserversorgung eignet sich für die erforderliche Löschwasserversorgung hingegen nicht und kann daher nicht verwendet werden.

Aufgrund des Variantenstudiums mit Kostenschätzung (vgl. Anhang B) ist für die Umsetzung der Variante 2 mit Kosten von ca. CHF 550'000.– (+/- 25%) zu rechnen. Diese Kosten gehen - da es sich um eine Anlage der Groberschliessung handelt - vollumfänglich zulasten der Gemeinde (Art. 22 Abs. 2 Wasserversorgungsgesetz).

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird, gestützt auf Art. 45 KRG mit der geplanten Wasserleitung für die Erschliessung des Gewerbegebiets Pozzet ergänzt.

Chur, 21. Dezember 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung / om, cn