



Sitzung vom

8. September 2026

Mitgeteilt den

9. September 2026

Protokoll Nr.

623/2026

Gemeinde Val Müstair

OP-Teilrevision «Touristikzone Tschier»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Val Müstair** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013 eine Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend unter anderem den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint.

Mit Regierungsbeschluss vom 13. September 2016 (Prot. Nr. 800/2016) genehmigte die Regierung die Gesamtrevision der Ortsplanung mit diversen Vorgaben. Unter anderem wurde das Genehmigungsverfahren für die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint festgelegte Touristikzone im Gebiet Chalchera sistiert (Ziff. 3 lit. c). Diese Zone betrifft die noch nicht überbauten Parzellen Nrn. 2291 und 2296 im Gesamtumfang von ca. 1,5 ha.

Die Sistierung erfolgte im Wesentlichen mit der Begründung, dass sich ein zukünftiges Projekt für ein Ressort, welches die in der regionalen Richtplanung erwähnten, konzeptionellen Ziele einzuhalten hätte, mit der Festlegung der Regelbauweise kaum realisieren liesse. Die Ausnützungsziffer von 0.6 sei im Hinblick auf eine haushälterische und dichte Nutzung der Touristikzone zu tief. Um zu verhindern, dass die Gemeinde in der Touristikzone gestützt auf die geltenden Bestimmungen der Regelbauweise zumindest Projekte bewilligen müsste, wurde das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Touristikzone auf den Parzellen Nrn. 2291 und 2296 sistiert. Damit sollte bei einer späteren projektbezogenen Teilrevision kein Konflikt mit der Planbeständigkeit entstehen. Eine Aufhebung der Sistierung und folglich die Genehmigung

der Touristikzone wäre in Betracht zu ziehen, wenn sich gemäss dem zu erarbeitenden Gesamtkonzept für ein Ressort herausstellen würde, dass die zurzeit noch nicht überbauten Flächen im Sinne der von der Gemeinde beschlossenen Regelbauweise überbaut und genutzt werden könnten.

Gegen die Touristikzone im Gebiet Chalchera gingen im Rahmen der Gesamtrevision keine Beschwerden ein.

B.

Der regionale Richtplan (RRIP) bezeichnet das Gebiet Chalchera als Entwicklungsstandort Tourismus mit dem Vermerk «Resort» (Objekt-Nr. 10.SW.04). Gemäss den in Kapitel 5.3 formulierten Leitüberlegungen des RRIP setzen Resorts ein Gesamtkonzept voraus. Der Standortperimeter für das Objekt Nr. 10.SW.04 umfasst nach Kapitel G.2 des RRIP nur die Parzelle Nr. 2291; die Parzelle Nr. 2296 liegt damit ausserhalb des Perimeters. Das nach RRIP geforderte Gesamtkonzept wurde mit dem Projekt «La Sassa Minschuns» erarbeitet. Laut Gesamtkonzept ist das Grundstück Nr. 2296 nicht Teil des Resort-Projekts und wird zur Realisierung des Vorhabens «La Sassa Minschuns» nicht direkt einbezogen. Basierend auf diesem Projekt erarbeitete die Gemeinde Val Müstair die Teilrevision der Ortsplanung «La Sassa», mittels welcher die Parzelle Nr. 2291 der Hotelzone B La Sassa zugewiesen wurde. Die Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2018 beschlossen und von der Regierung mit Beschluss vom 5. November 2019 (Prot. Nr. 815/2019) genehmigt. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Urteil des Obergerichts Graubünden vom 11. März 2025 abgewiesen. Die Planung ist inzwischen rechtskräftig. Die Parzelle Nr. 2291 ist aufgrund dieser neuen Planung nicht mehr vom sistierten Genehmigungsverfahren für die Touristikzone betroffen.

C.

Mit Schreiben vom 6. Juli 2026 beantragte der Gemeindevorstand Val Müstair die Aufhebung der Sistierung des Genehmigungsverfahrens betreffend Touristikzone auf der Parzelle Nr. 2296. Sie führt im Wesentlichen sinngemäss aus, dass das Grundstück Nr. 2296 weder Teil der genehmigten Teilrevision «La Sassa» noch des Projekts «La Sassa Minschuns» bilde. Da die Parzelle Nr. 2296 nicht Teil des Resortprojekts sei, könne diese Parzelle nach der Regelbauweise überbaut und genutzt werden. Wobei auch die geltende Ausnützungsziffer von 0.6 angemessen sei, da dieser Wert lediglich für die Bebauung als Resort als zu tief beurteilt worden sei. Zudem ergebe sich aus dem Vergleich mit der bestehenden Bebauung in der rechtskräftigen Touristikzone im Gebiet Chalchera auf den Parzellen Nrn. 2292, 2293, 2295, 2298 und 2299, dass die vorgesehene Ausnützungsziffer genügend sei. Bei diesen Grundstücken liege die gemittelte realisierte Ausnützungsziffer bei rund 0.55 (Berechnungsgrundlage: Gebäudefläche gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnregister sowie die der Bauzone zugewiesenen Landfläche). Schliesslich würde eine Überbauungsskizze aufzeigen, dass die Parzelle nach Regelbauweise überbaut und genutzt werden könne. Die Zuweisung des Grundstücks Nr. 2296 Touristikzone sei daher abschliessend zu genehmigen

Dieser Begründung ist beizupflichten. Die Parzelle Nr. 2296 ist kein Bestandteil des Resortprojekts und die Gemeinde hat nachgewiesen, dass das Grundstück gemäss Regelbauweise überbaut und genutzt werden kann. Somit sind die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens gegeben. Im Hinblick auf die Parzelle Nr. 2291 ist eine Weiterführung des Verfahrens nicht nötig, da mit der Rechtskraft der Teilrevision der Ortsplanung «La Sassa» die Sistierung des Genehmigungsverfahrens diesbezüglich obsolet geworden ist. Die in Ziffer 3 lit. c des Regierungsbeschlusses vom 13. September 2016 (Prot. Nr. 800/2016) beschlossene Sistierung des Genehmigungsverfahrens ist aufzuheben und der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint vom 7. August 2013 ist hinsichtlich der auf der Parzelle Nr. 2296 ausgeschiedenen Touristikzone zu genehmigen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Touristikzone im Gebiet Chalchera im **Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint** vom 7. August 2013 wird aufgehoben.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Tschier / Materialabbauzone Piz Daint** vom 7. August 2013 wird hinsichtlich der Touristikzone im Gebiet Chalchera auf der Parzelle Nr. 2296 genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Val Müstair wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Val Müstair, Via Val Müstair 236, 7537 Müstair
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'C' shape followed by a smaller, more complex mark.

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of sharp, angular strokes that form a stylized 'M' or 'W' shape.

Daniel Spadin