

Gemeinde Disentis/Mustér
Teilrevision Disentiserhof
Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 30. November 2015

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Mobil 079 686 78 56

Alexanderstrasse 38
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Vischnaunca Disentis/Mustér
Via Cons 2
7180 Disentis/Mustér

Kontaktperson	Francestg Cajacob, Gemeindepräsident
Telefon	081 920 36 36
E-Mail	fcajacob@disentis.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
1 Ausgangslage	1
2 Projektidee und -grundlagen	1
3 Ablauf	2
5 Unterlagen	3
6 Inhalt	3
6.1 Baugesetz	3
6.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Disentiserhof	4
7 Vorprüfung	5
8 Öffentliche Auflage	5
9 Gemeinderat (Cussegl da vischnaunca)	6
10 Urnenabstimmung	6
11 Beschwerdeaufgabe	6
12 Genehmigung Regierung	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Zonenplan Disentiserhof, rechtskräftig	1
Abbildung 2: Baugesetz, aufzuhebender Art. 54 (Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungen)	4

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

aGF	anrechenbare Geschossfläche
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz der Gemeinde Disentis/Mustér
E-BauG	Entwurf zum Baugesetz (Vorprüfungsvorlage)
GGP	Genereller Gestaltungsplan
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Bundesverordnung über die Raumplanung
StWEG	Stockwerkeigentümergeinschaft
ZP	Zonenplan

1 Ausgangslage

Das Areal des Hotels Disentiserhof befindet sich aktuell in der Spezialzone Disentiserhof, überlagert von einer Arealplanpflicht. Davon erfasst sind die Parzellen 1000, 1001 und 1002 sowie teilweise die Parzelle 919. Das auf Parzelle 1001 gelegene Schlössli ist im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als geschützt klassiert (wertvolle Bauten und Anlagen, Art. 44 Baugesetz).

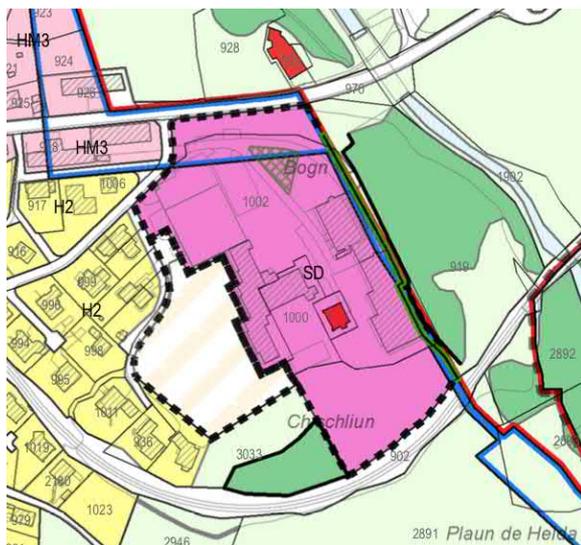


Abbildung 1: Zonenplan Disentiserhof, rechtskräftig

Die bestehende Bestockung im Einfahrtsbereich zum Hotelgelände ist als Hecke / Feldgehölze gestützt auf Art. 44 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) geschützt.

Eine Fläche der Parzelle 919, westlich vorgelagert der bestehenden Bebauung, gehört der Zone künftiger baulicher Nutzung an. Zwar hat die Urnenabstimmung vom 11. März 2012 die Umzonung der Fläche in die Spezialzone Disentiserhof mit Arealplanpflicht beschlossen, das Genehmigungsverfahren wurde jedoch aufgrund von drei Planungsbeschwerden auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Das Hotel Disentiserhof wird als Dreisternhotel geführt und umfasst heute:

- 30 Apartments mit 1 bis 3 Zimmern, Balkon oder Terrasse
- Restaurant Alpetta für Halbpensionsgäste
- Restaurant Caschlé als à la Carte Restaurant
- Höfli Bar
- Wellness & Sport: Hallenbad, Sauna, Dampfbad, Fitnessraum, Tennisplatz, Kegelbahn, Billardtisch

Zusätzlich befinden sich in den Gebäuden zahlreiche Ferienwohnungen, die dem jeweiligen Stockwerkeigentümer zu ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung stehen. Für diese Wohnungen wurde die Bewirtschaftungspflicht im letzten Jahrzehnt aufgehoben.

2 Projektidee und -grundlagen

Der Eigentümer der Parzellen 919, 1000, 1001, der auch an der Parzelle 1002 Anteile besitzt, beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Hotelanlage bzw. die Realisierung eines neuen Kurbetriebs. Aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse sowie der derzeit aufgrund einer Planungsbeschwerde blockierten Umzonung im westlichen Teil der Parzelle 919 müsste diese Erweiterung im Bereich des bis heute nicht überbauten Südhangs von Parzelle 919 realisiert werden.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsschutzes soll der Südhang von Parzelle 919 nicht überbaut, sondern mit einem Freihaltebereich überlagert und die darauf entfallende Nutzung auf die heutigen Parzellen 1000, 1001 und 1002 sowie den nördlichen, der Bauzone angehörenden Teil von Grundstück 919 konzentriert werden. Der heute in der Bauzone liegende Südhang von Parzelle 919 bildet zusammen mit dem nicht in der Bauzone liegenden Bereich von Parzelle 3033 im Westen sowie dem nicht in der Bauzone liegenden Bereich von Parzelle 919 im Osten und Nordosten eine zusammenhängende natürliche (durch Bestockung, Hangkante und Gewässer definierte) Geländekammer, welche nicht mittels einer intensiven Überbauung segmentiert und beeinträchtigt werden soll. Für eine Freihaltung spricht im Übrigen auch der Umstand, dass der besagte Hangbereich nur sehr schwierig und insbesondere nur mit grossem Landverbrauch erschlossen werden könnte.

Zwecks Förderung des vorgesehenen, für die Gemeinde wichtigen wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiven Hotel- und Kurbetriebs soll bezüglich AZ der übliche 25%-Hotelbonus gewährt werden. Dieser Bonus kann allerdings insofern nicht voll ausgenutzt werden, weil ein Teil der auf den Südhang von Parzelle 919 entfallenden anrechenbare Geschossfläche (aGF) durch bereits bestehende (im Grundbuch aber nicht angemerkte) Nutzungsübertragungen konsumiert wird, welche sich der Eigentümer von Parzelle 919 anrechnen lassen muss (Art. 28 Abs. 6 E-BauG).

3 Ablauf

Die Revision lief in den folgenden Schritten ab:

24. Juni 2014	Besprechung mit Vertretern der Disentiserhof AG, der StWEG Disentiserhof, des Kantons und der Gemeinde
14. Nov. 2014	Bereinigung AZ-Berechnung
30. Jan. 2015	Besprechung weiteres Vorgehen Raumplanerin und Gemeinde
1. Mai 2015	Besprechung
13. Mai 2015	Einreichen zur Vorprüfung beim ARE
12. Juni 2015	Informationsveranstaltung für Stockwerkeigentümer Disentiserhof
23. Juni 2015	Vorprüfungsbericht ARE
10.7.-10.8.2015	Öffentliche Auflage (30 Tage)
9. Sept. 2015	Gemeinderat (Cussegl da vischnaunca), Beratung und Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung
11. November 2015	Information der Bevölkerung
29. Nov. 2015	Urnenabstimmung (eidg. Abstimmungstermin)
18.12.2015-18.1.2016	Beschwerdeauflage (30 Tage)
Winter 2016	Genehmigung durch die Regierung
30 Tage	Bekanntgabe Genehmigung

5 Unterlagen

Die gesamte Teilrevision umfasst die folgenden Unterlagen:

- Teilrevision Baugesetz (Revisiun parziala, Lescha da baghegiar, Art. 3, 12, 15, 22, 27bis, 28, 29, 43, 54, 80, 82, 88 BauG)
- Plan da zonas e plan general da formaziun Acletta/Funs, Fontanivas, Veier, Raveras, Disentiserhof, Segnas, Val da Cuoz, Pignola, Aua Cotschna, Rieven e Claustra 1: 500 / 1'000 / 2'000
- Plan da zonas 1:5'000 per far neiv
- Plan general d'avertura 1:5000 provediment ed allontanament per far neiv
- Plan general d'avertura – traffic Foppas, Funs, Plaun Tiatscha, Siut, Catrina e Pignola 1:500 / 1'000 / 2'000 / 5'000
- Plan general d'avertura – provediment, Fontauna da radon 1:2'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Im vorliegenden Bericht wird nur die Planungsmassnahme im Zonenplan Disentiserhof 1:1'000 und die zugehörige baugesetzliche Umsetzung behandelt.

6 Inhalt

6.1 Baugesetz

- Art. 15 Zonenschema

Mit der neuen Fussnote 6 zum Zonenschema in Art. 15 Baugesetz wird eine Überschreitung der Gebäudelänge für einen Neubau im Hotel- und Kurbereich unter den gleichen Voraussetzungen zugelassen, wie im Rahmen einer Quartierplanung (Art. 13 Abs. 3 BauG, Grundsatz). Es erscheint denkbar, dass im durchzuführende Varianzverfahren irgendeine (die Gebäudelänge überschreitende) Form des Zusammenbaus mit den bestehenden Gebäuden - beispielsweise mittels eines untergeordneten Sockelgeschosses - obsiegen wird. Diesfalls wäre es nicht sinnvoll, dass nur wegen der dadurch überschrittenen Gebäudelänge ein Quartierplanverfahren durchgeführt werden müsste, zumal vorliegend die Qualitätssicherung durch das Varianzverfahren sichergestellt wird. Es ist darum sinnvoll, eine Überschreitung der Gebäudelänge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zuzulassen, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, die auch in einem Quartierplanverfahren zur Anwendung gelangen würden (vgl. Art. 13 Abs. 3 BauG Grundsatz).

- Art. 28 Spezialzone Disentiserhof

Im Baugesetz wird die vorgesehene Nutzungskonzentration mit Landumlegung sowie Freihaltung des Südhangs von Parzelle 919 in den Grundzügen geregelt. Für die diesbezügliche Detailplanung wird eine Folgeplanung statuiert (Art. 28 Abs. 5 E-BauG). Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich der Spezialzone Disentiserhof eine Nutzungsbeschränkung vorgesehen (ausschliessliche Hotel- und Kurnutzung; Art. 28 Abs. 2 E-BauG), und für die wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Hotel- und Kurnutzung wird ein üblicher AZ-Bonus definiert (Art. 28 Abs. 4 E-BauG).

Mit den zwei Bereichen Wohn- und Hotelbereich sowie Hotel- und Kurbereich kann sowohl auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen werden, aber auch zielgerichtet und detailgetreu die geplante Erweiterung geregelt werden. Die bestehende baugesetzliche Regelung zur Spezialzone Disentiserhof wird vollständig durch die neue Regelung ersetzt.

- Art. 54 Freihaltebereich

In Art. 54 wird eine Regelung zum Freihaltebereich getroffen. Redaktionell wird dieser Artikel im Baugesetz unter den Gestaltungsbereichen aufgeführt. Dabei wird der bestehende Art. 54 zu Erst- und Zweitwohnungsanteilen aufgehoben. Diese Bestimmung findet keine Anwendung, nachdem die entsprechende Festlegung für die Wohnzone 2 in Caschuarz auf der Parzelle Nr. 546 durch die Regierung aufgehoben wurde (RB Nr. 867 vom 4. September 2012) und die Gemeinde kein Reglement ausgearbeitet hat.

Reglamentaziun denter habitaziuns primaras e secundaras art. 54

- 1 La reglamentaziun denter habitaziuns primaras e secundaras duei procurar per ina relaziun equilibrada en parts dalla zona da baghegiar.
- 2 Cumpras, vendas e diever da parcelas, suttamessas alla reglamentaziun davart habitaziuns primaras e secundaras, sedrezzan tenor in reglament, relaschaus digl organ cumpetent.

Abbildung 2: Baugesetz, aufzuhebender Art. 54 (Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungen)

Mit der heute geltenden Gesetzgebung ist die Regelung zu Erst- und Zweitwohnungsanteilen obsolet. Sollte sich daran in Zukunft etwas ändern oder auf Gemeindeebene Regelungsbedarf entstehen, so kann eine Bestimmung den Bedürfnissen entsprechend ins Baugesetz aufgenommen werden.

6.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Disentiserhof

- Freihaltezone

Im Zonenplan wird jene Fläche, die bis anhin der Zone künftiger baulicher Nutzungen angehörte, und deren Umzonung in die Bauzone derzeit zufolge einer Planungsbeschwerde blockiert ist, der Freihaltezone als Grundnutzung zugewiesen. Damit ist die Freihaltung dieser Fläche sichergestellt. In Art. 35 KRG wird die Zonenbestimmung der Freihaltezone geregelt.

- Wohn- und Hotelbereich

Innerhalb der Spezialzone Disentiserhof wird der Wohn- und Hotelbereich für die bebaute Fläche vorgesehen. Dieser umfasst die bestehende Hotel- und Apartementgebäude, Hallenbad und Schlössli, aber auch die Tennisplätze und die Tiefgarage.

- Hotel- und Kurbereich

Der Hotel- und Kurbereich wird auf einer Fläche vorgesehen, die aktuell nur für die Erschliessung beansprucht wird (Strasse, Parkierung). Auf diesem Bereich ist die Erstellung eines Hotel- und/oder Kurneubaus vorgesehen, weshalb die Aufhebung des im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichneten Naturobjekts vorgesehen wird. Diese Bestockung zwischen Hotel Disentiserhof und Kantonsstrasse ist als Parkanlage eingestuft worden und somit Nichtwald. Gemäss den Richtlinien des Amts für Wald und Naturgefahren zur Waldfeststellung gelten als Parkanlagen künstlich angelegte Bestockungen in Flächen, die vorwiegend der Erholung dienen. Sie finden sich vorwiegend in geschlossenen Siedlungsgebieten und werden nach gärtnerischen Grundsätzen gepflegt. Nebst Erholungseinrichtungen (Bänke, Blumenbeete, Springbrunnen usw.) finden sich oft exotische Baumarten. Exoten, die im Siedlungsbereich zur Umgebungsgestaltung gepflanzt worden sind, gelten nicht als Waldbäume im Sinne des Gesetzes.

- Freihaltebereich

Der Freihaltebereich wird auf der steilen Hanglage von Grundstück 919 als Überlagerung zur Spezialzone Disentiserhof bezeichnet. Die darauf entfallende Nutzung soll auf die heute bestehenden Parzellen 1000, 1001 und 1002 konzentriert werden (siehe dazu auch vorstehend Kap. 2).

Die steil gegen Süden abfallende Landreserve wird auf drei Seiten durch das RhB-Trasse, die Gefahrenzone 1 und den Wald begrenzt. Sie ist nur mit grossem Aufwand zu erschliessen und vom Gesamtbetrieb aus gesehen peripher gelegen. Für die Abgrenzung des Freihaltebereichs vom Wohn- und Hotelbereich wurde die Hangneigung berücksichtigt. Der Geländeknick ist markant und dient als Grenze. So kann die intensivere bauliche Nutzung sowie die Aussenraumnutzung klar von der Hanglage abgegrenzt werden, womit der Aussichtsschutz gewahrt bleibt. Dieser Südhang hat ausserdem landschaftliche und ökologische Qualitäten, die erhalten bleiben können.

- Arealplanpflicht

Die im rechtskräftigen Zonenplan verzeichnete Pflicht zur Erstellung eines Arealplans innerhalb der Spezialzone Disentiserhof wird aufgehoben. Art und Mass der Nutzung sind in Art. 28 E-BauG neu abschliessend geregelt, und die Umsetzung einer guten Gestaltung wird mit dem in Art. 28 Abs. 2 Al. 2 E-BauG vorgesehenen Varianzverfahren unter Beizug des Bauberaters sichergestellt.

Das Ziel des Varianzverfahrens ist, die beste und zweckmässigste Lösung zu finden. Das Resultat des Varianzverfahrens ist in hohem Masse von der Aufgabenstellung, also vom Wettbewerbsprogramm abhängig. Neben den entsprechenden Rahmenbedingungen ist dabei den Problemstellungen, den Zielsetzungen sowie der Zusammenstellung des Beurteilungsgremiums grosse Aufmerksamkeit zu schenken. So sind für die Jury nebst Vertretern aus der Gemeindebehörde und den Eigentümern auch ausgewiesene Fachleute mit städtebaulichem und architektonischem Hintergrund vorzusehen.

7 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 13. Mai 2015 dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 23. Juni 2015 liegt der Bescheid vor. Im Bericht wird insbesondere darauf hingewiesen, dass aufzuzeigen sei, wie der Begriff „Varianzverfahren“ zu verstehen ist. Ein qualitätssicherndes Verfahren ist für die für Disentis/Mustér wichtige Dorfeingangssituation von hoher Bedeutung. Diesem Anliegen wird Rechnung getragen, indem schon jetzt Gedanken zur Qualitätssicherung gemacht werden (siehe 6. letzter Punkt).

Ausserdem wird im Vorprüfungsbericht empfohlen, das Gesuch für die Heckenentfernung bereits im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren auszuarbeiten und beizulegen. Da es sich bei der fraglichen Bestockung um einen Parkwald handelt, der unter das Waldgesetz fällt, ist kein Heckenentfernungsgesuch einzureichen.

8 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 10. Juli bis 10. Augst 2015 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Es gingen keine Vorschläge oder Einwendungen zum Teil Disentiserhof ein.

9 Gemeinderat (Cussegl da vischnaunca)

Der Gemeinderat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 9. September 2015 beraten und die Zonenpläne und das Baugesetz zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

10 Urnenabstimmung

Am 11. November 2015 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, um die Stimmberechtigten mit der aktualisierten Vorlage vertraut zu machen und Gelegenheit für Fragen zu geben. An der Veranstaltung nahmen 80 Personen teil und es wurde eine rege Diskussion geführt. Die beschlussfassende Urnenabstimmung fand am 29. November 2015 statt. Die Vorlage wurde mit einem Ja-Stimmenanteil von 85% gutgeheissen.

11 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeaufgabe nach der Urnenabstimmung dauerte 30 Tage vom 18. Dezember 2015 bis 18. Januar 2016. Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

12 Genehmigung Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung. Der Genehmigungsbeschluss wird öffentlich bekannt gegeben.

30. November 2015 / Ca