



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ **GEMEINDE ZUOZ**

BERICHT ZU TEILREVISION CASTELL

- BAUGESETZ Art. 51 Zone Castell
- BAUGESETZ Art. 53 Zonenschema: Ergänzung Zone Castell
- BAUGESETZ Art. 79 Weitere Bereiche
- TEILREVISION ZONENPLAN 1:2'000
- GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 1: 1'000
- TEILREVISION GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN 1: 2'000

Status: Öffentliche Auflage (AUF) 19.07.02 - 19.08.02

Angenommen von der Gemeindeversammlung am 04.09.02

BERICHT ZUR TEILREVISION CASTELL

1. Rechtskräftiger Stand

Die Grundordnung der Gemeinde Zuoz wurde letztmals im Jahre 2000 umfassend revidiert (Gemeindeversammlung vom 19./21. Januar 2000, Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000).

Diese letzte Revision umfasste:

1. **Baugesetz**
2. **Zonenpläne**
 - 2.1 Zonenplan Tal West 1: 2'000
 - 2.2 Zonenplan Tal Ost 1: 2'000
 - 2.3 Zonenplan Teil Nord 1: 10'000
 - 2.4 Zonenplan Teil Süd 1: 10'000
3. **Generelle Gestaltungspläne**
 - 3.1 Genereller Gestaltungsplan Dorf 1: 1'000
 - 3.2 Genereller Gestaltungsplan Lyceum Alpinum 1: 1'000
 - 3.3 Genereller Gestaltungsplan Golf 1: 2'000
4. **Generelle Erschliessungspläne**
 - 4.1 Genereller Erschliessungsplan Tal West 1: 2'000
 - 4.2 Genereller Erschliessungsplan Tal Ost 1: 2'000
 - 4.3 Genereller Erschliessungsplan Teil Nord 1: 10'000
 - 4.4 Genereller Erschliessungsplan Teil Süd 1: 10'000

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Beschluss vom 12. September 2000 (Protokoll Nr. 1494) die an der Gemeindeversammlung vom 21. Januar 2000 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung Zuoz wie unter Ziffer 1.-6. folgt genehmigt:

1. Das Baugesetz im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Auflagen und Anliegen betreffend Art. 44 Abs. 3, Art. 52, Art. 56 Abs. 2, Art. 67 Abs. 2, Art. 74 Abs. 2, Art. 78 Abs. 3, und Art. 80.
Das Genehmigungsverfahren wird sistiert für Art. 51 und Art. 53 (Zeile Zone Castell).
Nicht genehmigt werden: Art. 53 (Zeile Zone für öffentl. Anlagen), Art. 64 Abs. 2 (Satzteil), Art. 79
2. Den Zonenplan Tal West 1:2'000, den Zonenplan Tal Ost 1:2'000, den Zonenplan Teil Nord 1:10'000 und den Zonenplan Teil Süd 1:10'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Auflagen, Bedingungen, Anliegen und Empfehlungen.
Das Genehmigungsverfahren wird sistiert für:
 - . Zone Castell, Landwirtschaftszone und Archäologische Schutzzone auf den Parz.Nr. 107 und 2365
 - . Wintersportzone im Raume Champatsch sowie im Raum Bos-chetta / Pizzet / Piz Belvoir / Piz Viruola (Flächen oberhalb der Bergstation des bestehenden Skiliftes Pizzet mit Einschluss der gesamten Fläche auf der rechten Seite der durch die Val Bos-chetta fliessenden Ova da quatter Lains).
 - . Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Viruola
 - . ÜG-Festlegung im Bereich der vorgesehenen Linienführung der geplanten Zubringerbahn Champatsch - Cuort San Gian; ÜG-Festlegung im Bereich der geplanten Parkierungsanlage für die Zubringerbahn Champatsch - Cuort San Gian

- Forstwirtschaftszone beim nördlichsten (oberen) Ende der Wintersportzone Champatsch, soweit sie von der Wintersportzone überlagert ist.

Nicht genehmigt werden:

- Die Wintersportzonen im Gebiet Val Bos-chetta (ZP Nord), im südlichen Teil des Val Buera (ZP Nord) sowie beim nordöstlichen Rand des Hügels Chastlatsch (ZP West und ZP Ost) werden, soweit sie Wald resp. Forstwirtschaftszone überlagern.
- Die Baulinie Waldabstand im Bereich der Wohnzone Crasta soweit sie übriges Gemeindegebiet betrifft, soweit sie die Parzellen Nr. 2604 und 2469 betrifft, zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Soweit sich einzelne im Zusammenhang mit der neuen Ortsplanung Zuoz erhobene Beschwerden u.a. gegen die Wintersportzonenüberlagerung im Bereiche der Naturschutzzone Piste Pizzet richten, werden sie abgewiesen.

- Den Generellen Gestaltungsplan Dorf 1:1'000 im Sinne der Erwägungen.
- Den Generellen Gestaltungsplan Lyceum Alpinum 1:1'000.
- Den Generellen Gestaltungsplan Golf 1:2'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Hinweisen und Auflagen.
- Den Generellen Erschliessungsplan Tal West 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan Tal Ost 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan Teil Nord 1:10'000, den Generellen Erschliessungsplan Teil Süd 1:10'000 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten, Anweisungen, Bedingungen und Auflagen.

Das Genehmigungsverfahren wird sistiert für:

- Die touristische Transportanlage Champatsch - Cuort San Gian (GEP West);
- Die touristische Transportanlagen Muntatsch, Viroula und Verbindung zwischen den Anlagen Muntatsch und Viroula (GEP Nord);
- Das Signet Parkplatz und Parkierungsareal im Raum Champatsch samt Zufahrtsfestlegung (GEP West);
- Die Festlegungen betreffend Beschneigung der Talabfahrt nach Champatsch, namentlich die Werkleitung Beschneigung samt Hydranten zwischen dem Reservoir Court San Gian bis zum Endpunkt im Raum Quadrellas sowie der Perimeter für Beschneigung und die zu beschneierende Pistenfläche zwischen dem Raum Cuort San Gian und dem unteren Ende im Raum Quadrellas (GEP West);
- Die Festlegungen betreffend Beschneigung oberhalb der Bergstation des bestehenden Skiliftes Pizzet, namentlich die Werkleitung Beschneigung samt Hydranten sowie der Perimeter für Beschneigung und die zu beschneierenden Pistenflächen (GEP Nord);
- Die Wanderwegfestlegungen im Gebiet Castell (Parzellen Nr. 2365, 1807 und Felsenbadparzelle,

Soweit sich einzelne im Zusammenhang mit der neuen Ortsplanung Zuoz erhobene Beschwerden u.a. gegen die Wasserentnahme aus der Ova da quatter Lains mit den dazugehörigen Anlagefestlegungen richten, werden sie abgewiesen.

- Die im ZP West, im ZP Ost, im GGP Golf, im GEP West und im GEP Ost vom 21. Januar 2000 vorgesehene Golfplatzanlage kann umweltverträglich errichtet und betrieben werden, sofern die aufgeführten Auflagen eingehalten werden.
- Die im GEP West, im GEP Ost und im GEP Nord vom 21. Januar 2000 vorgesehene Erweiterung der Beschneiungsanlage, soweit sie Gegenstand der vorliegenden Genehmigung bildet, kann umweltverträglich errichtet und betrieben werden, sofern die aufgeführten Auflagen eingehalten werden.

2. Revisionsgründe

Im Rahmen der letzten Totalrevision konnte der Generelle Gestaltungsplan für den Raum Castell mangels genügender Unterlagen und ausreichend klarer Absichten nicht erstellt werden. Die Grundordnung hat einzig den Grundsatz festgelegt, dass der Bereich Castell nicht mehr einer ‚Regel‘-Wohnzone (W3) zugeteilt werde, da deren Bestimmungen der besonderen Situation nicht genügend Rechnung tragen.

Der Informationsstand zu den im Bereiche Castell vorgesehenen baulichen Vorhaben führte zum Zeitpunkt der Genehmigung der letzten Totalrevision dazu, dass alle möglicherweise tangierten Flächen solange von der Genehmigung sistiert werden, bis auch der Generelle Gestaltungsplan vorliegt. Das betraf neben der Zone Castell insbesondere angrenzende Landwirtschaftszonen und die Archäologische Schutzzone.

3. Durchführung der Revision

Die aktuelle Vorlage des Generellen Gestaltungsplanes basiert auf Projektarbeiten der Bauherrschaft, Stand Dezember 2001.

Dieser Stand wurde über mehrere Vorabklärungen, Studienentwürfe, Besprechungen und Begehungen erreicht.

- Im Herbst 1998 konnte der Generelle Gestaltungsplan für die Hotelzone Castell gestützt auf Projekt- resp. Konzeptunterlagen ausgearbeitet werden.
- Der (erste) Generelle Gestaltungsplan ‚Castell‘ wurde am 20. Januar 1999 zur Vorprüfung eingereicht.
- Der VP-Bericht zum Generellen Gestaltungsplan Castell‘ wurde der Gemeinde am 19. März zugestellt.
- Am 25.06.99 fand eine Besprechung mit Vertretern des Castells statt. Dabei wurde ein Betriebskonzept vorgestellt, das aus wirtschaftlichen Gründen auch Wohnnutzungen im Raume Castell vorsieht. Es wurde in der Folge entschieden, auf die Hotelzone zu verzichten und den GGP Castell nach der Revision der Grundordnung gestützt auf die sich daraus ergebenden Vorgaben auszuarbeiten (Vorschlag: Begleitung durch Vertreter Kanton).

Weitere wichtige Termine waren:

- 08.06.2000: Besprechung und Begehung mit Vertretern der kantonalen Amtsstellen der Gemeinde und der Bauherrschaft.
Folgende Feststellungen wurden gemacht:
 - ▶ **Parkierung:** Die bestehenden Stützmauern entlang der Zufahrt zum Hotel Castell prägen das Erlebnis des Zuganges zum Hotel, sie sind Teil der räumlichen Führung der Zufahrtsstrasse und grenzen den öffentlichen Bereich vom ‚privaten Gartenbereich‘ ab. Die Stützmauern bergseits entlang der Strasse sind daher zwingend zu erhalten.
Daraus ergibt sich die Forderung, dass die talseitige Umfassungswand der unterirdischen Parkierung, die ca. 2 m über das bestehende Terrain ragt, soweit von der Stützmauer nach Norden zurückzusetzen ist, dass der Charakter der Zufahrt nicht tangiert wird.
 - ▶ **Archäologische Schutzzone:** Die Hanglagen mit anstehendem Fels können wahrscheinlich nach noch vorzunehmenden Detailabklärungen durch den Archäologischen Dienst aus der Schutzzone entlassen werden.
 - ▶ **Um- und Ausbauten:** Für die Beurteilung von Um- und Ausbauten im EG/UG sind deren

Folgen auf die Fassaden, insbesondere gegen Süden sowie die mögliche Beeinträchtigung der bauhistorisch bedeutenden Bausubstanz im Innern des Hotels massgebend. Eine Erweiterung im Bereiche des Sockelgeschosses erscheint machbar. Die Maximalhöhen neuer Bauvolumen sollen die bestehenden Hauptbauten nicht konkurrieren.

Weitere Feststellungen zu Erweiterungsbauten sind aufgrund späterer Baukonzepte hinfällig geworden.

► **Wohnfläche:** Da die Genehmigungsbehörde die erweiterte Wohnflächenkapazität im Raume Castell zwar isoliert behandelt, aber auch in die Beurteilung der ausgeschiedenen Wohnflächenkapazitäten der Gemeinde Zuoz einbringt, ist der Rahmen der möglichen zusätzlichen BGF für Wohnnutzungen im Raume Castell mit 3'000 m² abschliessend gegeben.

- 12.09.2000 Genehmigung der OP Revision (Protokoll Nr. 1494) mit Sistierung der Festlegungen im Zonenplan im Bereiche Castell (Zone Castell, archäologische Schutzzone, Landwirtschaftszone)
- Studienprogramm vom 22.01.2000
- 07.11.2001: Besprechung mit ARP und Denkmalpflege:
Bei einer Aufstockung der bestehenden Hauptbaute sollte die Formensprache der unteren Stockwerke in irgend einer Form aufnehmen und weiterentwickeln (Formen, Rhythmus, etc.).
- 09.11.2001: Besprechung mit Gemeinde: Es wird klärend festgehalten, dass für die Wohnnutzungen definitiv eine maximale BGF von 3'000 m² verfügbar ist – unter den Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes und von Art. 51.
Die massgebenden Bau- und Nutzungsmasse für Hotelnutzungen gemäss Umschreibung von Art. 51 werden durch die Festlegungen in den Plänen der Grundordnung: Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan umschrieben und begrenzt.
Abweichungen von den Vorgaben (archäologische Schutzzone, Waldabstand) sowie gestalterische Fragen sind direkt mit den betroffenen Amtsstellen zu bereinigen.
Bereinigtes Konzept an Gemeinde.
- 04.04.2002: Die Teilrevision Castell wird dem ARP zur KVP eingereicht.
- 04.04.2002-Ende Mai: Eingang diverser Ergänzungs- und Änderungsvorschläge der Bauherrschaft
- 03.06.2002: Aktennotiz des Sachbearbeiters zuhanden der Gemeinde als Stellungnahme zu den eingegangenen Ergänzungs- und Änderungsvorschläge.
- 19.06.2002: Besprechung ARP, Gemeinde, Bauherrschaft als '**konferenzielle Vorprüfung**'
Ergebnisse siehe **Protokoll vom 25.06.2002** zu Geschäft Nr. 2002-00133.

4. Bestandteile der Revision

Die Revision umfasst folgende Dokumente der Grundordnung:

- Anpassungen im Baugesetz
- Teilrevision Zonenplan Raum Castell 1:2'000
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Raum Castell 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan Raum Castell 1:1'000

Anpassungen im Baugesetz:

Art. 51 Zone Castell:

Umschreibung der Hotel- und Wohnnutzungen mit Randbedingungen für die Wohnnutzungen inkl. Festlegung der Abweichungen von den Regelvorschriften.

Art. 53 Zonenschema:

Ergänzung mit Zone Castell

Art. 79 Weitere Bereiche:

Grundlage für die Definition von ‚weiteren Gestaltungsbereichen‘ im Rahmen von Generellen Gestaltungsplänen

Teilrevision Zonenplan Raum Castell

Das Gebiet Castell wird inklusive des alten Freibades der neuen Zone Castell zugeteilt. Die Abgrenzung der sistierten Zone Castell wurde aufgrund der aktuellen Projektpläne geringfügig angepasst..

Die archäologische Schutzzone wird gemäss den Empfehlungen des archäologischen Dienstes erweitert.

Die Abgrenzung der Landwirtschaftsszone entspricht nach Anpassung an die Zone Castell der ursprünglichen, teilweise sistierten Abgrenzung.

Die an die Zone Castell angrenzenden Waldflächen werden mit einer statischen Waldgrenze begrenzt. Der regelkonforme Waldabstand von 10 m wird als Waldabstandsbaulinie festgehalten. Dabei ist im vorgesehenen Übergangsbereich öffentliche/private Quartierstrasse und im nordöstlichen Bereich der Zufahrt zur Parkierungsanlage (gemäss GEP/GGP) eine geringfügige Unterschreitung des Waldabstandes vorgesehen, damit u.a. die Zufahrt entsprechend den Auflagen des GGP (Erhalt der Stützmauer) realisierbar bleibt.

Teilrevision Genereller Erschliessungsplan (GEP) Raum Castell

Die Standorte der vorgesehenen Bauten bedingen die Verlegung eines Fuss- und Wanderweges nördlich der bestehenden Hotelanlage und einer neuen Verbindung über die bestehende Hotelzufahrt (als Ersatz der westlichen Verbindung des zwischen oberem und unterem Wanderweg liegenden Wegstückes).

Die Hotelzufahrt wird als Privatstrasse in den Erschliessungsplan aufgenommen

Ebenso ist aufgrund der vorgesehenen Bauten die bestehende Wasserversorgungsleitung der Gemeinde durch die Hotelanlage zu ersetzen, d.h. die nördlich der bestehenden Hotelanlage verlaufende Hydrantenleitung ist aufzuheben.

Der Anschluss der Hotelanlage an die kommunale Wasserversorgung soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als ‚Hauszuleitung‘ erfolgen. In diesem Verfahren sind auch die neuen Standorte von Hydranten festzulegen.

Weiter legt der GEP die Standorte der bestehenden und neuen gedeckten Sammelparkierungsanlagen fest. Randbedingungen für die neue Anlage werden auch im GGP festgelegt. Für die Zufahrt notwendige bauliche Massnahmen sollen den Waldabstand von 10 m geringfügig unterschreiten können (siehe Waldabstandsbaulinie im Zonenplan).

Genereller Gestaltungsplan (GGP) Castell

Der Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes über die Fläche der Zone Castell ersetzt die Festlegung detaillierter Zonenvorschriften (Baumasse) und teilweise der Vorschriften über die Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen.

Die zulässigen Bauhöhen werden detailliert nach Bereichen bestimmt.

Ebenfalls bezeichneten Bereichen zugeordnet werden die zulässigen Nutzungen für Hotelangebote, Wohnen, Parkierung und Aussenanlagen (Sport, Hotelgarten). Die Abgrenzung des Erweiterung- und Ergänzungsbereiches erlaubt die Erweiterung der Hotelanlage einerseits im rückwärtigen Bereich, der zur Zeit mit diversen gestalterisch wenig befriedigenden Annexbauten belegt ist, und andererseits im Bereiche des jetzigen Hotelgartens, vorgelagert dem bestehenden Hoteltrakt und den vorgesehenen Wohnnutzungen. Eine zusätzliche Erweiterung wird bei der ‚Durchfahrt‘ als Anbaute an den Haupttrakt resp. Vorbaute im Bereiche der Stützmauer ermöglicht.

Der bestehende Hauptbaukörper des Hotels Castell wird als ‚erhaltenswerte Baute‘ bezeichnet. Damit gilt im Grundsatz für diesen Baukörper Art. 81 BauG. Dieser Grundsatz wird durch die weiteren Festlegungen im GGP, d.h. die zulässigen Bauhöhen insofern relativiert, als eine Aufstockung grundsätzlich möglich sein soll (Vorbehalt einer Interessensabwägung zwischen Zielsetzung der Erhaltung einer kulturhistorisch bedeutenden Baute und der Aufstockung; gestalterische Auflagen an Lösungsvorschläge).

Die die Hotelanlage südliche begrenzenden und die Hotelzufahrt begleitenden Stützmauern sind gemäss GGP zu erhalten.

Im Bereich für Aussenanlagen sollen Sport und Gartenanlagen sowie die Platzierung von Kunstobjekten und -installationen zulässig sein.

Der Ersatz von Hecken resp. Trockenstandorten ist im Sinne der Vorstellungen des ANL ebenfalls in den GGP aufgenommen worden.

5. Mitwirkung

Die öffentliche Auflage fand vom 19.07.02 bis 19.08.02. Es gingen keine Wünsche und Anträge ein.

6. Stand Verfahren

Die vorstehend beschriebenen Akten wurden von der Gemeindeversammlung am 4. September 2002 beschlossen.

GP/ph/04.09.02