

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortsplanung Gebiet Bellaria

Erweiterung Hotelzone Engiadina

Datum: 25.08.2010

Objekt: 20006

Status:

z:\germande\zuoz\tr_op_bellaria_hotelzone_20006\05_dokumente\berichte\pmb_20100825.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Zonenplan 1:2'000 Teilgebiet Bellaria	4
3.	Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Teilgebiet Bellaria	4
4.	Interessenabwägung / Planbeständigkeit	5
5.	Verfahren	6
5.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	6
5.2	Vorprüfungsverfahren	6
5.3	Beschluss Gemeinderat	7
5.4	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	7
5.5	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	7
5.6	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	7

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen am 21. Januar 2000 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigt wurde. Im Rahmen dieser Totalrevision wurde die Parzelle Nr. 2198 sowie Teile der Parzellen Nr. 52, 53, 2942 und 2273 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Ursprünglich war die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2198 im Eigentum [REDACTED] und wurde als Schulheim genutzt. Die Gemeinde Zuoz konnte in der Folge die Liegenschaft erwerben und beabsichtigte diese in die Schulraumplanung einzubeziehen und zukünftig zu nutzen. In der Zwischenzeit hat sich bezüglich der Schulraumplanung einiges verändert. Die Oberstufe der Plaiv ist in den Räumlichkeiten des Lyceum Alpinum eingemietet. Der Kindergarten und die Primarschule sind bereits in geeigneten Räumlichkeiten untergebracht. Die Liegenschaft Bellaria ist somit für die öffentliche Nutzung bedarfsmässig nicht mehr notwendig und kann einem anderen Zweck zugeführt werden. Aus Sicht der Gemeinde soll die Liegenschaft nicht einer gewöhnlichen Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Die Gemeinde möchte die Liegenschaft zukünftig als Hotel oder Jugendherberge nutzen lassen. Ein Verkauf soll also nur unter entsprechenden Bedingungen erfolgen. Rund 10 Jahre nach erfolgter Umzonung in die ZöBA und unter Berücksichtigung der veränderten Bedürfnisse ist eine Umzonung gestützt auf das geltende Raumplanungsrecht zulässig und im konkreten Fall auch zweckmässig.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen am 12. Dezember 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung betreffend das Gebiet Chöntschet. Diese Teilrevision, welche im Wesentlichen die Ausscheidung einer Hotelzone Engiadina umfasste, wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 753 vom 9. Juni 2008 genehmigt. Das gesamte Beizugsgebiet wurde mit einer Quartierplanpflicht belegt. Im Rahmen dieser Teilrevision wurde gegenüber der Parzelle Nr. 2198 eine Baulinie gezogen.

In der Folge wurde der Quartierplan auch erarbeitet und mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. November 2009 genehmigt. Gegen diesen

Quartierplanbeschluss erhob ein Privater Rekurs beim Verwaltungsgericht. Der Rekurs ist beim Gericht noch in Bearbeitung.

2. Zonenplan 1:2'000 Teilgebiet Bellaria

Gemäss geltendem Zonenplan sind rund 2/3-tel der Parzelle Nr. 2198 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeordnet und rund 1/3-tel dem übrigen Gemeindegebiet mit überlagerter Gefahrenzone 1. Gemäss neuem Vorschlag soll die Parzelle Nr. 2193, soweit sie nicht in der Gefahrenzone 1 liegt, der Hotelzone Engiadina zugewiesen werden.

Die Eigentümerschaft des Hotels Engiadina auf der nebenliegenden Parzelle Nr. 2283 zeigt ein grosses Interesse an der Übernahme der fraglichen Parzelle und der Umzonung resp. Nutzung zu Hotelzwecken. Diese Absicht deckt sich mit den Vorstellungen der Gemeinde und soll allenfalls auch vertraglich soweit abgesichert werden als nötig. Derjenige Teil der Parzelle Nr. 2198, welcher nicht in der Gefahrenzone 1 liegt, soll dementsprechend der Hotelzone Engiadina zugewiesen werden und damit öffentlich rechtlich für diesen Zweck gesichert werden.

Diejenigen Parzellenteile der Parzellen Nr. 52, 53, 2942 und 2273, welche gemäss geltendem Zonenplan ebenfalls teilweise der ZöBA zugeordnet sind, werden aufgrund der räumlichen Zugehörigkeit der Dorfkernzone zugewiesen.

3. Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Teilgebiet Bellaria

Im Generellen Gestaltungsplan soll auf den Parzellen Nr. 52, 53, 2942 und 2273 für eine dauerhafte Freihaltung des Bereichs zwischen der Kernzone und der Hotelzone Engiadina der Freihaltebereich ausgedehnt werden über diejenigen Flächen, welche vorher in der ZöBA lagen und ohnehin nicht für private Zwecke nutzbar waren. Diese Freihaltebereiche sind für Hofraum und Gartenfläche von Bedeutung. Oberirdische An- und Nebenbauten (aber keine Hauptbauten) dürfen gestattet werden, wenn sie den Bestand, den Charakter und das Erscheinungsbild der Freihaltefläche nicht beeinträchtigen.

Im Weiteren wird die Parzelle Nr. 2198 mit einer Baulinie belegt, welche im talseitigen Bereich an die bestehende Baulinie auf der Parzelle Nr. 2283 anschliesst und im obersten, bergseitig gelegenen Abschnitt der Parzelle Nr. 2198 auf 2 m Abstand gegenüber der Parzellengrenze 2471 reduziert wird. Die Baulinie soll in einer Gerade verlaufen und nicht stur in einem stets gleichen Abstand zu den bestehenden Grenzen der Nachbarparzellen abgewinkelt werden.

Zudem wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend der bestehenden Gebäudehöhe der Liegenschaft Bellaria im Generellen Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Im unteren Bereich wird eine absolute Firsthöhe von 1739,0 m.ü.M. fixiert, dies entspricht einer Mehrhöhe von 27 cm gegenüber dem heutigen Zustand und soll wenn nötig eine erforderliche Dachsanierung mit Dachdämmung zulassen. Im oberen Bereich wird eine maximale Firsthöhe von 1733,70 m fixiert, was einer Mehrhöhe von 30 cm gegenüber dem heutigen Zustand entspricht. Damit sind die Anforderungen von Art. 53 Baugesetz, wonach das zulässige Nutzungsmass im Generellen Gestaltungsplan zu definiert werden muss, erfüllt. Die verhältnismässig schmale Parzelle, die definierte Baulinie und die Höhenbeschränkung genügen den Vorgaben von Art. 25 KRG, nach welchem in der Grundordnung das Nutzungsmass verbindlich definiert werden muss.

4. Interessenabwägung / Planbeständigkeit

Die letzte Revision betreffend die Zonenausscheidung zur Parzelle Nr. 2198 erfolgt im Jahre 2000 (ZöBA). Die letzte Teilrevision betreffend die Parzelle Nr. 2283 erfolgte im Jahre 2007 (Baulinie). Sowohl bei der Ausscheidung der ZöBA auf der Parzelle Nr. 2198 als auch bei der Festlegung der Baulinie auf der Parzelle Nr. 2283 angrenzend an die Parzelle Nr. 2198 ging die Gemeinde von anderen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen aus. Diese geänderten Verhältnisse und die Dauer von rund 10 Jahren seit der letzten Revision veranlassen und berechtigen die Gemeinde Änderungen der Zonenordnung vorzunehmen. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung der Bauzonen machen sowohl die Umzonung

als auch die Aufhebung der einschränkenden Baulinie auf der Parzelle Nr. 2283 Sinn.

Nutzungsplanungen sind auf den Zeitraum von rund 10 – 15 Jahren ausgerichtet. Änderungen dieser Nutzungsplanungen sind innert dieser Frist mit entsprechender Begründung möglich, d.h. sofern sich die Verhältnisse zwischenzeitlich wesentlich verändert haben. Dies ist im vorliegenden Fall erfüllt, weil sich die Bedürfnisse der Gemeinde wesentlich verändert haben und ein Hotelprojekt vorliegt, welches die Attraktivität von Zuoz als Feriendestination weiter steigert mit sogenannten bewirtschafteten Gästebetten.

Die Hotelzone ist keine an die Wohnbauzonengrösse anrechenbare Bauzone. Die Bauzonenstatistik resp. die Bauzonenreserven der Gemeinde Zuoz werden dadurch nicht belastet. Die Parzelle Nr. 2198 grenzt an den eigentlichen Dorfkern von Zuoz an und es ist aus Sicht der Gemeinde wünschbar, dass diese Fläche resp. Flächennutzung mit der Nutzung des Hotels Engiadina kombiniert werden kann.

5. Verfahren

5.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission und der Gemeinderat bearbeiteten die Vorlage im Wesentlichen im Jahre 2009. Derzeit laufen Vorabklärungen mit möglichen Interessenten zur Übernahme der Parzelle Nr. 2198. Vorgängig oder zumindest gleichzeitig mit einem allfälligen Verkauf der Parzelle Nr. 2198 sollen auch die Umzonungen in die Hotelzone resp. die Dorfkernzone mit Überlagerung des Freihaltebereichs erfolgen, weil damit der Nutzungszweck gesichert werden kann. Im GGP sollen die nach Art. 25 KRG erforderlichen Rahmenbedingungen gesetzt werden.

5.2 Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinde verzichtete darauf die Vorlage zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung einzureichen. Es fand lediglich eine Ortsbegehung mit einem Vertreter des Amtes für Raumentwicklung statt, an welchem

zwar gewisse Eckwerte besprochen wurden, welches aber keine Vorprüfung im eigentlichen Sinne darstellt. Weitere Fachstellen wurden nämlich nicht in die Beurteilung einbezogen. Die Gemeinde ist sich des Risikos bewusst, meint aber mit der vorliegenden Nutzungsplanänderung eine allen Ansprüchen genügende Vorlage zu präsentieren, welche im Grundsatz nicht bestritten sein sollte.

5.3 Beschluss Gemeinderat

Am 12. Februar 2010 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage für die öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO.

5.4 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Vom 18. Februar 2010 bis zum 19. März 2010 erfolgte die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage gemäss Art. 13 KRVO. Im Rahmen dieser Auflage gingen zwei Wünsche und Anträge ein. Die Gemeinde berücksichtigte den Antrag, die Baulinie durchgehend minimal auf 3 m ab Grenze zurückzunehmen. Alle anderen Anliegen wurden geprüft aber nicht berücksichtigt.

5.5 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

Die Gemeindeversammlung Zuoz verabschiedete die Teilrevision der Ortsplanung am 25. August 2010.

5.6 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Gemeinde leitet in der Folge das Genehmigungsverfahren bei der Regierung ein.

Chur, 25.08.2010, [REDACTED]