

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision Ortsplanung

Crusch Alva

Datum: 14.12.2010
Objekt: 16043
Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Schutzverfügung	3
3.	Teilrevision der Planungsinstrumente	4
3.1	Zonenplan 1:500 Crusch Alva	4
3.2	Genereller Gestaltungsplan 1:500 Crusch Alva	4
3.3	Baugesetz	4
4.	Verfahren	5
4.1	Vorprüfungsverfahren	5
4.2	Mitwirkungsverfahren	5
4.3	Beschlussfassung	5

1. Ausgangslage

Die [REDACTED] und die [REDACTED] erwarben das Hotel Crusch Alva und reichten am 17. Oktober 2003 ein Baugesuch für den Umbau und die Umnutzung des Hotels in Zweitwohnungen ein.

An der Sitzung vom 25. Februar 2004 beschloss der Gemeindevorstand Zuoz, dass das Hotel Crusch Alva nebst seiner historischen Bedeutung vor allem auch in seiner Typologie als schützenswert einzustufen sei und dass nach Auffassung des Rates alles daran gesetzt werden müsse, dass das Hotel erhalten bleibe. In der Folge wurde auf Anregung und mit dem Einverständnis der [REDACTED] zugunsten der Gemeinde Zuoz eine Nutzungsbeschränkung auf der Liegenschaft Nr. 18, Grundbuch Zuoz, eingetragen.

Die Baugesuchstellerin schloss in der Folge einen aussergerichtlichen Vergleich mit der Gemeinde ab und zog das Baugesuch zurück. Die Gemeinde verpflichtete sich darin, eine förmliche Schutzverfügung über das Hotel Crusch Alva zu erlassen und diese im Grundbuch anmerken zu lassen.

Am 28. Juli 2004 erliess der Gemeinderat eine entsprechende Schutzverfügung und liess diese im Grundbuch anmerken.

2. Schutzverfügung

Wörtlich heisst es in der Schutzverfügung:

Ziffer 3: Das Hotel Crusch Alva, Liegenschaft Nr. 18, Grundbuch Zuoz wird aufgrund von Art. 4 BG wegen seiner historischen und typologischen Bedeutung als historisches Rechtswirtshaus unter Denkmalschutz gestellt. Die Umnutzung der Liegenschaft zu anderen Zwecken als dem Betrieb eines Gasthauses (Hotel und Restaurant) ist verboten. Das Haus hat der Öffentlichkeit als Hotel bzw. Restaurant zugänglich zu bleiben. Insbesondere müssen das Restaurant im Erdgeschoss sowie die beiden Stuben im 1. Obergeschoss der Bewirtung und dem Aufenthalt von Gästen vorbehalten bleiben.

Ziffer 4: Die Schutzverfügung gemäss Ziffer 3 ist im Grundbuch von Zuoz, Liegenschaft Nr. 18, Hotel Crusch Alva, anzumerken. Das Grundbuchamt Oberengadin wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung vorzunehmen, sobald diese Verfügung rechtskräftig ist.

3. Teilrevision der Planungsinstrumente

3.1 Zonenplan 1:500 Crusch Alva

Die Teilrevision des Zonenplanes umfasst die Ausscheidung einer Hotelzone Crusch Alva, welche keine Wohnnutzung zulässt. Die entsprechenden Flächen gehörten gemäss bisher geltendem Zonenplan der Dorfkernzone an. Mit dieser Zonenausscheidung kann die Vorgabe gemäss Schutzverfügung bezüglich Nutzungsart öffentlich rechtlich untermauert werden.

3.2 Genereller Gestaltungsplan 1:500 Crusch Alva

Die Teilrevision des Generellen Gestaltungsplanes umfasst die Bezeichnung des Hotels Crusch Alva als schützenswerte Baute im Sinne von Art. 80 BauG. Gemäss bisherigem Generellem Gestaltungsplan gehörte die Baute dem Erhaltungsbereich an. Mit dieser Zuweisung im Generellen Gestaltungsplan kann die Vorgabe gemäss Schutzverfügung bezüglich Denkmalschutz öffentlich rechtlich verankert werden.

3.3 Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes umfasst die Ergänzung mit Art. 51^{ter} Hotelzone Crusch Alva. Die Bestimmung zielt darauf ab, die Nutzungsart und den Schutzstatus gemäss Schutzverfügung öffentlich rechtlich zu untermauern und dauerhaft sicherzustellen.

4. Verfahren

4.1 Vorprüfungsverfahren

Das Vorprüfungsverfahren nach Art. 12 KRVO wurde beim kantonalen Amt für Raumentwicklung im April 2007 eingeleitet. Die konferenzielle Vorprüfung erfolgte am 14. Mai 2007, kombiniert mit der Vorprüfung TR OP Chöntschet. Zur Vorlage erfolgten keinerlei Bemerkungen. Sie kann nach Einschätzung der beteiligten kantonalen Fachstellen ohne Bemerkungen genehmigt werden.

4.2 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO erfolgt ab 18. Mai 2007 und dauert bis zum 18. Juni 2007.

4.3 Beschlussfassung

Die Vorlage wurde am 12. Dezember 2007 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Beschwerdeaufgabe erfolgte vom 3. Januar 2008 bis 1. Februar 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Chur, 14.12.2010

[REDACTED]