

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision Ortsplanung

Aclas

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 12.02.2010
Objekt: 17008
Status: Genehmigung

z:\gemeinde\zuoz\tr_op_aclas_17008\08_dossier_verfahren\100225_genehmigung\pmb_op_tr_aclas_100225.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Geltende Ortsplanung	3
1.2	Beweggründe für Teilrevision der Ortsplanung	3
2.	Gesetzliche Grundlagen	3
2.1	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	3
2.1.1	Art. 24c (RPG)	3
2.2	Kantonales Raumplanungsgesetz Graubünden (KRG)	4
2.2.1	Art. 43 (KRG)	4
2.2.2	Art. 74 (KRG)	5
2.3	Gemeinde Zuoz Baugesetz (BauG)	5
2.3.1	Art. 14 Genereller Gestaltungsplan	5
2.3.2	Art. 87 Schützenswerte Bauten und Anlagen	5
2.3.3	Art. 88 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	6
2.3.4	Art. 7 Bauberatung	6
3.	Inventargrundlagen	6
4.	Chronologie der Teilrevision	6
5.	Nutzung	7
6.	Gestaltung / Genereller Gestaltungsplan	8
6.1	Unter Schutz Stellung	8
6.2	Bauten in Gefahrenzonen	8
7.	Erschliessung / Genereller Erschliessungsplan	9
8.	Baugesetz	9
9.	Vorprüfungsverfahren	10
10.	Mitwirkungsverfahren	11
11.	Inhaltliche Schlussfolgerungen	11
12.	Weiteres Vorgehen	12

1. Ausgangslage

1.1 Geltende Ortsplanung

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Zuoz wurde im Jahre 2000 letztmals einer Totalrevision unterzogen und seither punktuell verschiedentlich teilrevidiert. Bezüglich der baukulturreichhaltigen bedeutenden Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen (Maiensässe, Aclas) wurden in der Nutzungsplanung noch keine Festlegungen getroffen.

1.2 Beweggründe für Teilrevision der Ortsplanung

Auf Gemeindegebiet Zuoz bestehen ausserhalb der Bauzone historisch bedeutende Wohn- und Ökonomiebauten, die nach heutiger Gesetzgebung bezüglich Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren nach Art 24c RPG) zwar unterhalten, erneuert, teilweise baulich verändert und im Ausnahmefall sogar abgebrochen und wieder aufgebaut werden könnten, aber keinen Schutzstatus aufweisen und keiner vollständigen Nutzungsänderung zugänglich sind. Um die baukulturreichhaltige und auch landschaftlich bedeutende Bausubstanz der ehemaligen Maiensässgebäude (Aclas) in ihrer Substanz dauerhaft erhalten zu können, d.h. einen mangelhaften Unterhalt und letztlich den Verfall der Bauten zu verhindern, bietet Art. 24d RPG bessere gesetzliche Möglichkeiten als Art. 24c RPG. Nach Art. 24d RPG können schützenswerte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen vollständig umgenutzt werden, sofern sie in einem Planungsverfahren einem Schutzstatus zugewiesen wurden. Eine Unterschutzstellung der Bauten in der Ortsplanung ermöglicht somit, auf Basis dieser Bestimmung, eine den Erhalt fördernde, vollständige Umnutzung.

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

2.1.1 Art. 24c (RPG)

Nach Art. 24c RPG sind nutzbare, jedoch nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone in ihrem Bestand geschützt

und können mit Bewilligung erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (vgl. Anhang).

Art. 24d (RPG)

Nach Art. 24d Abs. 2 kann das kantonale Recht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulassen, wenn diese von der zuständigen Behörde einem Schutzstatus zugeordnet worden sind und ihre dauerhafte Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (vgl. Anhang).

2.2 Kantonales Raumplanungsgesetz Graubünden (KRG)

2.2.1 Art. 43 (KRG)

Nach Art. 43 KRG werden Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung als generell geschützte Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Inventar bewilligt.

Art. 43

¹ *Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).*

² *Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.*

2.2.2 Art. 74 (KRG)

Nach Art. 74 KRG sind geschützte Objekte gemäss Art. 43 zu erhalten und bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen einer Gestaltungsberatung.

Art. 74

¹ *Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten.*

² *Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.*

³ *Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.*

⁴ *Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.*

2.3 Gemeinde Zuoz Baugesetz (BauG)

2.3.1 Art. 14 Genereller Gestaltungsplan

In Art. 14 BauG sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für den Umgang mit der bedeutenden Bausubstanz im Generellen Gestaltungsplan dargelegt (vgl. Anhang).

2.3.2 Art. 87 Schützenswerte Bauten und Anlagen

Nach Art. 78 BauG bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten mit vollständig geschützter Bausubstanz und Struktur. Diese Bauten müssen erhalten werden und die Bausubstanz im Innern sowie aussen ist zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder

herzustellen und Bauvorhaben sind durch eine Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten (vgl. Anhang).

2.3.3 Art. 88 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Nach Art. 88 BauG bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind. Bauteile und Konstruktionsformen dieser Bauten sind zu erhalten und Bauvorhaben durch eine Bauberatung zu beurteilen und begleiten (vgl. Anhang).

2.3.4 Art. 7 Bauberatung

Nach Art. 7 BauG bezeichnet die Baubehörde in bestimmten Fällen (in diesem Fall: erhaltenswerte Bauten und Anlagen) eine Fachperson als Bauberater, welcher die Bauherrschaften und Architekten im Bezug auf Gestaltung und Bauvorhaben berät und geplante Bauausführungen begutachtet (vgl. Anhang).

3. Inventargrundlagen

Im Jahre 1992 erstellte die Gemeinde zusammen mit der Bündner Vereinigung für Kulturforschung und mit Unterstützung der kantonalen Denkmalpflege ein Maiensässinventar. Als Einstieg in die vorliegende Planungstätigkeit wurden im Herbst 2007 alle in Frage kommenden Bauten erneut besichtigt und das Inventar aus dem Jahre 1992 wurde gewissermassen vor Ort überprüft. Das Inventar liegt nun als Gesamtdokumentation, datiert am 31. Juli 2008, vor.

4. Chronologie der Teilrevision

27.08.2007	Orientierungsversammlung der Eigentümer von Maiensässbauten in der Gemeinde Zuoz.
02.09.2007	Umfrageschreiben an die Eigentümer von Maiensässbauten in der Gemeinde Zuoz zur allenfalls bevorstehenden Teilrevision der Ortsplanung.

18./19.10.2007	Begehung der Maiensässe zur Verifikation. Dabei werden 10 Maiensässe als schützenswert, neun als erhaltenswert und drei als übrige Bauten eingestuft.
09.11.2007	Fertigstellung der Berichts „Aclas“ zur Teilrevision der Ortsplanung mit dem zugehörigen Inventar.
Januar 2008	Bestätigung Gemeindevorstand Weiterbearbeitung Projekt „Aclas“, Umsetzung auf Stufe Ortsplanung
April / Mai 2008	Entwicklung Nutzungsplanung
Juni / Juli 2008	Besprechung Nutzungsplanentwurf mit ARE GR und Denkmalpflege
August 2008	Besprechung der Vorlage in der Planungskommission und im Gemeindevorstand Zuoz
30.09.2008	Eingabe Vorlage zur Vorprüfung an ARE GR
23.12.2008	Vorprüfungsbericht ARE GR
09.02.2009	Sitzung Planungskommission
09.04.2009	Öffentliche Auflage Ortsplanungsteilrevision nach Art. 13 KRVO
Mai 2009	Eingang Einwendung Ilg
06.08.2009	Sitzung Planungskommission und Sitzung Einsprecher
11.11.2009	Gemeindeversammlung; Beschluss Teilrevision Aclas

5. Nutzung

Die bezeichneten Bauten werden unterschiedlich genutzt (Wohnnutzung, Oekonomienutzung). Zwei Liegenschaften Acla Bos-chetta (Nr. 260) und Acla dal Spih (Nr. 268) dienen heute noch der landwirtschaftlichen Nutzung. Ausgehend von diesen Bauten werden umliegende landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung könnte aufgrund der kurzen Anfahrtswege jedoch auch

ausgehend von den Betrieben im Talgrund erfolgen. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung der beiden erwähnten Maiensässbauten ist nicht zwingend nötig für die dauerhafte Bewirtschaftung der entsprechenden Flächen.

6. Gestaltung / Genereller Gestaltungsplan

6.1 Unter Schutz Stellung

Von den im 22 im Bericht zur Inventarisierung vom 9. November 2007 inventarisierten Bauten sind 19 als besonders wertvoll einzustufen. 2 weitere Bauten sind ohne spezielle bauliche Qualitäten. Sie weisen jedoch als Teil der Kulturlandschaft eine lagemässige Bedeutung auf. Lediglich eine Baute weist weder eine lagemässige noch eine bauliche Qualität auf und ist in diesem Sinne wertlos.

21 der insgesamt 22 Bauten können demnach als „generell geschützte Objekte, bzw. Einzelbauten“ im Sinne von Art. 43 und Art. 74 KRG bzw. als „geschützte Aclas“ im Sinne des neu zu erlassenden Art. 88^{bis} BauG Zuoz eingestuft werden. Diese Bauten weisen lagemässige Qualität, wertvolle Bauteile sowie weitgehend schützenswerte innere und äussere Konstruktionsformen auf, welche zu erhalten sind und auch im Falle eines Umbaus gestützt auf Art. 24 d RPG nicht abgebrochen werden dürfen. Die Bezeichnung der schützenswerten Bauteile und Konstruktionsformen erfolgt gestützt auf eine Detailinventarisierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

6.2 Bauten in Gefahrenzonen

Zwei generell geschützte Einzelbauten sowie zwei übrige Baute liegen innerhalb der Gefahrenzone 1 gemäss Art. 38 Abs. 1 KRG. Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Gefahrenzone 1, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. Die Unterschutzstellung gemäss vorliegender Nutzungsplanung bringt damit für diese drei Bauten weder Vor- noch Nachteile. Die darin bestehende Nutzung kann im Sinne der Besitzstandswahrung weiterbetrieben werden, ohne sie zu intensivieren. Die Unterschutzstellung verdeutlicht jedoch, dass diese Bauten ebenfalls einen baukulturhistorischen Wert aufweisen.

7. Erschliessung / Genereller Erschliessungsplan

Eine Umnutzungsbewilligung darf nach Art. 24d Abs. 3 RPG nur erteilt werden, wenn „höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden.“

Anlässlich einer Begehung konnte festgestellt werden, dass faktisch alle Aclas mit einem Fahrzeug erreichbar sind, teilweise mit kürzeren Fussmärschen. Dazu gehören die Aclas Trugöls (258), Buera (278), Arettas (349) und Gianduns (350). Einige der Aclas sind noch nicht mit Brauchwasser erschlossen. Ebenso fehlen bei einigen Standorten die Abwasserentsorgungsanlagen. Diese Anlagen könnten im Rahmen der Projektplanung objektspezifisch geplant und im BAB Verfahren beurteilt und bewilligt werden ohne Beeinträchtigung der baulichen und landschaftlichen Qualitäten.

8. Baugesetz

Das Baugesetz wird mit einem zusätzlichen Artikel betreffend die geschützten Aclas ergänzt.

Geschützte Aclas

Art. 88bis

¹ Als geschützte Aclas bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten mit geschützter Bausubstanz und lagemässiger Qualität im Sinne von Art. 43 und 74 KRG, welche dauerhaft zu schützen sind.

² Diese Bauten müssen unterhalten werden. Erneuerungen und Umbauten haben sich auf das bestehende Gebäudevolumen zu beschränken; eine vollumfängliche Zweckänderung des bestehenden Volumens ist im Rahmen von Art. 24d Abs. 2 RPG zulässig. Die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen ist zu wahren. Störende Elemente sind bei Umbauten und Erneuerungen zu beseitigen.

³ Bauvorhaben an geschützten Aclas sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden, es ist eine Detailinventarisierung zu erstellen, deren Ergebnisse als Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfälliger Erhaltungsanordnungen

dienen. Das Bauvorhaben ist während der Planung und der Ausführung durch die Bauberatung zu beurteilen respektive zu begleiten.

9. Vorprüfungsverfahren

Im Rahmen der Vorprüfung wurden von Seiten der Fachstellen folgende Anpassungen verlangt:

- Anpassung von Art. 88bis Abs. 2 mit dem Zusatz „im Rahmen von Art. 24d Abs. 2 RPG zulässig“.
- Anpassung von Art. 88bis Abs. 3: „Die Bauvorhaben sind der Denkmalpflege zu unterbreiten und durch diese oder die kommunale Bauberatung zu begleiten.“
- Herstellung der bundesrechtskonformen Klassierung aller inventarisierten Bauten als schützenswert; bzw. nur Aufnahme der schützenswerten Bauten in den Generellen Gestaltungsplan.
- Fallweise Überprüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, ob auch ein Erhalt und eine Umnutzung über die Anwendung von Art. 24 d Abs. 1 RPG möglich wäre (Zweckänderung von landwirtschaftlich genutztem Wohnraum in nichtlandwirtschaftlich genutzten Wohnraum).
- Überprüfung der vermuteten rechtswidrigen Bautätigkeit an den Liegenschaften Nr. 256, 268, 271, 272.

Die Gemeinde beschäftigte sich anlässlich der Planungskommissionssitzung vom 9. Februar 2009 mit den Hinweisen im Vorprüfungsbericht. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die 19 im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bauten als geschützte Bauten klassiert werden müssen. Sämtliche Bauten weisen lagemässige Qualität auf und sind von der Substanz her zumindest erhaltenwert. Einzelne Bauten weisen zudem einen so hohen inneren Wert auf, dass sie neben der lagemässigen Qualität auch als Objekt schützenswert sind. Im aktualisierten Inventar wurde die Unterscheidung in erhaltenwert und schützenswert vorgenommen, wohingegen die Gesamtbeurteilung unter Einbezug der lagemässigen, baukulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Werte im Endergebnis im Generellen Gestaltungsplan zur Klassierung „geschützte Bauten“ führt.

Die Gemeinde ist sich der Tatsache bewusst, dass innerhalb der Gefahrenzone 1 keine Nutzungsintensivierungen an Bauten möglich sind. Dies schmälert allerdings die Bedeutung der Bauten in keiner Art und

Weise. Im Zeitpunkt der Bearbeitung und Prüfung einer Baueingabe sind sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und anzuwenden.

Der Einbezug der Denkmalpflege in die Beurteilung und Begleitung der Bauvorhaben ist nach Auffassung der Gemeinde von Amtes wegen sicherzustellen. Aufgrund der beschränkten Ressourcen dieser Fachstelle soll fallweise entschieden werden, ob und in welcher Weise sie beigezogen werden soll. Dies kann im Rahmen der notwendigen BAB-Bewilligungsverfahren durch das ARE sichergestellt werden.

10. Mitwirkungsverfahren

Vom 9. April bis 9. Mai 2009 wurden die Akten der Teilrevision der Ortsplanung Aclas gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage ging eine Einwendung ein. Die Gemeinde behandelte die Eingabe anlässlich einer Besprechung mit dem Einwender vom 6. August 2009 und nachfolgend in der Planungskommission und im Gemeindevorstand. In diesem bilateralen Kontakt konnten die Argumentationen der Gemeinde plausibel dargelegt werden und wurden vom Einwender nicht grundsätzlich bestritten. Der Einwender wurde in der Folge mit Schreiben von Anfang September 2009 von Seiten der Gemeinde auf das weitere Prozedere aufmerksam gemacht.

11. Inhaltliche Schlussfolgerungen

Die Gemeinde gelangte im Laufe des Planungsprozesses zur Überzeugung, dass der Erhalt der Aclas einem sehr hohen öffentlichen Interessen entspricht und demzufolge eine Unterschutzstellung dieser wertvollen Gebäude über die Nutzungsplanung angebracht ist. An dieser Auffassung hält die Gemeinde auch nach Erhalt des Vorprüfungsberichts grundsätzlich fest.

Für die als „geschützte Aclas“ bezeichneten Gebäude, soweit sie nicht innerhalb der Gefahrenzone 1 liegen, eröffnet die Teilrevision der Ortsplanung folgende Möglichkeiten:

- Die als „geschützte Aclas“ bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile können gestützt auf Artikel 24d Abs. 2 RPG einer vollständigen

Zweckänderung zugeführt werden. Konkret kann der bisher nicht als Wohnraum genutzte Gebäudeteil der Aclas ausgebaut werden, sofern keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen.

- Überwiegende Interessen, die gegen eine Intensivierung der Nutzung und Umnutzung sprechen, ergeben sich für diejenigen Gebäude, welche innerhalb der Gefahrenzone 1 liegen (Art. 38 KRG). Bauten und Anlagen innerhalb der Gefahrenzone 2 sind im Sinne von Art. 38 KRG einer Umnutzung zugänglich, wenn die entsprechenden, baulichen Auflagen im Hinblick auf einen hinreichenden Gebäude- und Personenschutz erfüllt sind.

12. Weiteres Vorgehen

Nach der Bereinigung der Vorlage gemäss Vorprüfungsbericht und der Behandlung der Einwendung verabschiedet der Gemeindevorstand die Teilrevision der Ortsplanung für die Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand (Verfahren nach Art. 48 KRG).

Am 11. November 2009 verabschiedete die Gemeindeversammlung die Vorlage zuhanden der Genehmigung durch die Regierung. Nun erfolgt die Beschwerdeauflage nach Art. 48 Abs. 4 KRG.

Chur, 12. Februar 2010